



Geltungsbereich B - Ausgleichsfläche
 Maßstab 1:1.000

Maßstab 1:1.000

Geltungsbereich A - Planbild

ZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeicherverordnung

Nutzungsschlüssel:

Art der baulichen Nutzung	WA I, II	Zahl der Vollgeschosse
z.B. WA, Allgemeines Wohngebiet		z.B. II (max.)
Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,4	0,4	Geschossflächenzahl
Bauweise z.B. III (offene Bauweise)	III	Gebäudehöhe
Gebäudehöhe	GH	

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet, WA (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Geschosflächenzahl (GFZ), (§ 16 BauNVO), als Höchstmaß

z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), (§ 16 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. III Zahl der Vollgeschosse, zwingend

GH festgesetzte Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO), gem. 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, 1,2

3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

- offene Bauweise
- Einzelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Hauptfahrdichtung

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Parkplatz

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauNVO)

Zweckbestimmung: BHKW

Zweckbestimmung: Trafostation

6. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO)

Versickerungsmulden

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

öffentliche Grünflächen (z.B. G1)

Parkanlage

Sperrfläche

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)

Anpflanzung: Bäume (Standort kann in der Ausführung verändert werden) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)

Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)

Zweckbestimmung: BHKW

Zweckbestimmung: Trafostation

9. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)

Mit Leitungsrechten gemäß textlicher Festsetzung zu belastende Flächen

10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

Lärmschutzwand

Lärmschutzwall

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen ohne Normcharakter

Bestandsgebäude, Hausnummern

Flurmitrassen

Flurnummer

Flurstücknummer

Vermaßlung in Meter, z. B. 6,5 m

Beispiel Gebäude (gem. städtebaulichen Konzept)

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 6 BauNVO i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (z. B. 4 BauNVO)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die folgenden Höhen werden für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt:

	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5
TH (in m üNN)	max. 11,00				
TH (in m)	max. 11,00				
TH (in m)	max. 11,00				
Gebäudehöhe über Dach	max. 11,00				
Gebäudehöhe einschließlich	max. 11,00				
Antenne					

Die Ermittlung des Schnittpunktes (oberer Bezugspunkt) erfolgt nach Landesrecht.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Gebäudeäußerecke (aufgehendes Mauerwerk) mit der Oberkante Dachhaut.

Der untere Bezugspunkt für die Festsetzungen der maximal zulässigen Trauf-, First-, und Giebelhöhen ist die Mitte des Baugrundstückes zur nächstgelegenen Erschließungsstraße. Die Höhe ist zu ermitteln aus der Höhe der beiden nächstgelegenen eigemessenen Schichtdeckel.

Beispiel für Festsetzung verschiedener Dachformen:



1.3 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 12, § 14, § 23 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücke allgemein zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauNVO i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

Die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Abhebung von Abwasser dienenden Anlagen sind im gesamten Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

1.5 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauNVO)

Das im Plangebiet auf den Grundstücken (z. B. von Dachflächen) anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuführen, zu versickern oder den Entwässerungsanlagen der öffentlichen Grünflächen G1 oder G2 zuzuführen.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauNVO sind Ausnahmen zulässig, soweit nachgewiesen wird, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, wasserrechtliche oder wasserwirtschaftliche Belangen oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. In diesen Fällen ist bei der zuständigen Behörde ein Befreiungsantrag mit entsprechender Begründung zu stellen.

1.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)

Die öffentlichen Grünflächen sind so zu gestalten, wie in der Freiflächenplanung "Hainhausen" (Dok. März 2014, s. Anlage zur Begründung) dargestellt und erläutert.

Die Bäume sind mit einem Stammumfang von StU > 16 anzupflanzen.

Der Lärmschutzwall ist zu begrünen und mit standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen sowie in der folgenden Reihenfolge zu entwickeln: Innerhalb der Befestigung erfolgt in einer verdichteten, flächendeckenden Weise (Pflanzreihen von ca. 1 x 1 m für Sträucher).

Die Lärmschutzwälle sind mit Rankgehölzen im Abstand von ca. 3 m zu begrünen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)

Die Rodungs-, Fäll- und Räumungsarbeiten sind vor dem 01.10. - 29.02., außerhalb der Nist- und Brutzeiten, auszuführen.

Die Räumung und Rodung der Baulflächen sowie der Baubeginn hat ohne größere zeitliche Zwischenräume zu erfolgen.

Externe Ausgleichsfläche (Geltungsbereich B)

Auf dem Grundstück Flur 2, Flurstück 69, Gemarkung Hainhausen (2.015 m²) sind die im Planbild festgesetzten Bäume zu erhalten und 14 hochstammige Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 4 x 4 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Innerhalb der ersten 5 Jahre nach der Anpflanzung sind fachgerechte Erziehungsmaßnahmen und die ausreichende Wasserversorgung sicherzustellen. An älteren Bäumen hat ein regelmäßiger, fachgerechter Pflegeschnitt der Obstbäume (alle 1 - 2 Jahre) zu erfolgen. Abgelebte Bäume sind unverzüglich zu ersetzen.

Das extern zu bewirtschaftende Gelände ist jeweils nach dem 15. Juni zweimal bis zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu mähen, wobei das Schilfrohr von der Fläche abzutransportieren ist. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln sind nicht zulässig.

Die vegetations- und bodentechnischen Maßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode zu realisieren, die der Beseitigung der Streubewiese folgt.

1.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauNVO)

Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des für die Entwässerung des Gebietes zuständigen Unternehmens festgesetzt. Es enthält das Recht der Errichtung einer unterirdischen Entwässerungsanlage sowie deren Unterhaltung. Innerhalb eines Bestandes von 3,0 m besteht der Miteigentümer der festgesetzten Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist die Anpflanzung von Bäumen, die Errichtung von baulichen Anlagen sowie andere Vorhaben, die die Entwässerungsanlage beeinträchtigen können, nicht zulässig.

1.9 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i. S. des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)

Aktiver Lärmschutz:

Auf dem im Plangebiet gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen G1 und G2 ist eine Wall-Wand-Schallschutzwand nach Schallschutzrichtlinien (Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI, Bericht Nr. 07185-VSS-4 vom 28.05.2015) anzulegen.

Aus dem Gutachten ergeben sich für die Errichtung des aktiven Lärmschutzes folgende Anlagenhöhen:

- Knotenpunkt "Rodgau-Ringstraße/Offenbacher Landstraße": Anlagenhöhe 3,0 m über Gelände;
- "Rodgau-Ringstraße" bis Anschluss "Zum Wingersgrund": 2,0 m über Gelände
- Anschluss "Zum Wingersgrund" bis Knotenpunkt "Rodgau-Ringstraße/Südrasse": 1,5 m über Gelände
- Knotenpunkt "Rodgau-Ringstraße/Südrasse" bis Verlängerung "Johann-Strauß-Straße": 1,5 m über Gelände;
- Östliche Verlängerung "Johann-Strauß-Straße": 1,0 m über Gelände.

Vorbegleitender passiver Lärmschutz:

Im Geltungsbereich sind auf den gekennzeichneten Flächen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Verkehrslärmemissionen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO für Bäume, die dem nicht nur vorbegehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz) im Hochbau - Anforderungen und Nachweise - Ausgabe 1989 erfüllt werden.

Die baulichen Vorkehrungen zur Lärmreduzierung müssen dem im Gutachten Fritz GmbH, Beratende Ingenieure VBI, Bericht Nr. 07185-VSS-3 vom 20.08.2012, Anhang 3, ermittelten Lärmpegelbereichen entsprechen.

Für die umgrenzten Baulflächen wird überwiegend der Lärmpegelbereich III für das maximal belastete Geschoss (ab dem 1. Obergeschoss) festgesetzt, lediglich am nordwestlichen Grundstück gilt der Lärmpegelbereich IV.

In diesen Bereichen sind optionalen Schallschutzwänden mit Schallschutzwänden einzubauen. Bei Nachweis geringerer Lärmbelastungen können entsprechend geringere Lärmschutzmaßnahmen ausgeführt werden.

1.10 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauNVO)

Pro Baugrundstück ist je 500 m Grundstücksgröße ein standortgerechter Laubbau in einer Baumstuhlgroße StU 16/18 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Baugrundstücken von mehr als 500 m Grundstücksfläche ist je weiterer angefangener 500 m Grundstücksfläche ein weiterer solcher Baum zu pflanzen. Abgelebte Bäume sind zu ersetzen.

Die im Planbild dargestellten Bäume sind in einer Baumstuhlgroße StU 20/25 zu pflanzen.

Die Fläche zur Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in ihrem jetzigen Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

1.11 Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1 Abs. 3 BauNVO (§ 9 Abs. 1a BauNVO i. V. m. § 15a BauNVO)

Das gemäß Kompensationsverordnung vom 1. September 2005 verbundene Biotopwertdefizit wird über den Erwerb von Ökoprojekten bei der Ökoagentur Hessen ausgeglichen. Dabei werden dem Bebauungsplan ca. 824.590 Ökoekontopunkte zugewandt.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden als Sammelausgleichsflächen allen Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugewandt.

II. Baurechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HGO)

Garagen mit Flachdächern bzw. fach geeigneten Dächern sind mit extensiv begrüntem Dächern auszuführen.

2.2 Flächenverriegelung (§ 9 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 81 HGO)

Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Fußwege sind wasserdrüchtig zu gestalten.

III. Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Abs. 1 HDStGH gilt:

Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDStGH wird verwiesen.

3.2 Wasserschutzgebiet (gem. § 51 WHG)

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Birkig und Lämmerke“ für die Gewinnungsanlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die hierfür geltenden gesetzlichen Regelungen sind zu beachten (Verordnung vom 06.04.1976, StVz. 1878 S. 68f).

IV. Hinweise

4.1 Stellplatzsatzung

Die Vorgaben der jeweils aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Rodgau sind zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Anzahl, Größe, Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen vor allem auch in Bezug auf Art und Umfang der Bepflanzung.

4.2 Schallschutz

Beim Neubau von Wohnungen zu Wohnzwecken ist darauf zu achten, dass schallschutzgerechte Grundrisse (Nutzung der lärmempfindlichen Räume von der Lärmquelle) angewandt werden.

4.3 Versickerung

Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist gegebenenfalls durch Einzeluntersuchungen nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Anlage privater Versickerungssysteme ein Überlauf mit Anschluss an das Kanalsystem vorzusehen ist.

Die Versickerungsanlagen müssen den aktuell anerkannten Regeln der Technik entsprechen (Richtblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) und sind nach Erhalt der wasserrechtlichen Erlaubnis herzustellen.

4.4 Grundwasser

Bei einer vollständigen Einstellung der Grundwasserförderung durch die umliegenden Wasserwerke ist mit einem Anstieg des Grundwasserstandes im Plangebiet von 3 - 4 m zu rechnen. Es wird empfohlen, entsprechende bauliche Vorkehrungen bei der Errichtung von Gebäuden vorzusehen.

4.5 Klimaschutz, Nutzung von Sonnenenergie

Es wird auf den Maßnahmenkatalog zur Verwirklichung des kommunalen Klimaschutzes der Stadt Rodgau hingewiesen.

Demnach ist z. B. die Installation von Sonnenkollektoren und Solarzellen ausdrücklich erwünscht und bei der Errichtung der Gebäude mit südlicher Ausrichtung der Dachflächen gut geeignet.

4.6 Bodenerverteilung

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergibt sich bei Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, so sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Darmstadt, unverzüglich mitzuteilen. Darüberhinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4.7 Schutz von Kabeln

Die Anforderungen im Merkblatt "Arbeiten im Bereich von Versorgungsanlagen, -kabeln und -leitungen" der Energieversorgung Offenbach AG (EVO) sind im Rahmen der Errichtung des Baugebietes einzuhalten.

4.8 Leuchten und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Leuchten und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Geleise oder von Bahnübergängen etc. sind Blendungen der Trafieführungsöffnungen auszuschließen, sodass Verflärungen, Überdeckungen und Vortauschungen von Signalblenden nicht vorkommen.

4.9 Einsicht in DIN-Vorschriften

Folgende DIN werden bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan erstellt wird, zu jedem Einsicht jederzeit bereit gehalten:

- DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau: Anforderungen und Nachweise" November 1989
- DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau: Grundlagen und Hinweise für die Planung", Juli 2002

4.10 Satzung der Stadt Rodgau über die Nahwärmeversorgung des Baugebietes Hainhausen Nr. 17 Wohngebiet Hainhausen West

Die Vorgaben der Satzung der Stadt Rodgau über die Nahwärmeversorgung des Baugebietes Hainhausen Nr. 17 Wohngebiet Hainhausen West sind zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

Katastervermerk

Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters mit dem Stand 2007 überein.

Rodgau, den _____ Bürgermeister Jürgen Hoffmann

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rodgau hat am 24.09.2007 gem. § 2 Abs. 1 BauNVO die Aufstellung des Bebauungsplanes Hainhausen Nr. 17 "Wohngebiet Hainhausen West" beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.10.2007.

Rodgau, den 31.10.2012 Bürgermeister Jürgen Hoffmann

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 08.10.2007 bis einschließlich 12.11.2007.

Rodgau, den 31.10.2012 Bürgermeister Jürgen Hoffmann

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauNVO)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan Hainhausen Nr. 17 "Wohngebiet Hainhausen West" erfolgte am 16.09.2014 in Form einer Versammlung. Ort und Dauer der Versammlung wurden am 11.09.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.10.2007.

Rodgau, den 23.09.2014 Bürgermeister Jürgen Hoffmann

4. Entwurfsbeteiligung und Offenlagebeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rodgau hat am 21.07.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Hainhausen Nr. 17 "Wohngebiet Hainhausen West" gebilligt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 27.08.2014 bis einschließlich 19.09.2014.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauNVO wurde am _____ beschlossen und erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Äußerungen während der Auslegungfrist vorgebracht werden können.

Rodgau, den _____ Bürgermeister Jürgen Hoffmann

5. Satzungsbeschluss