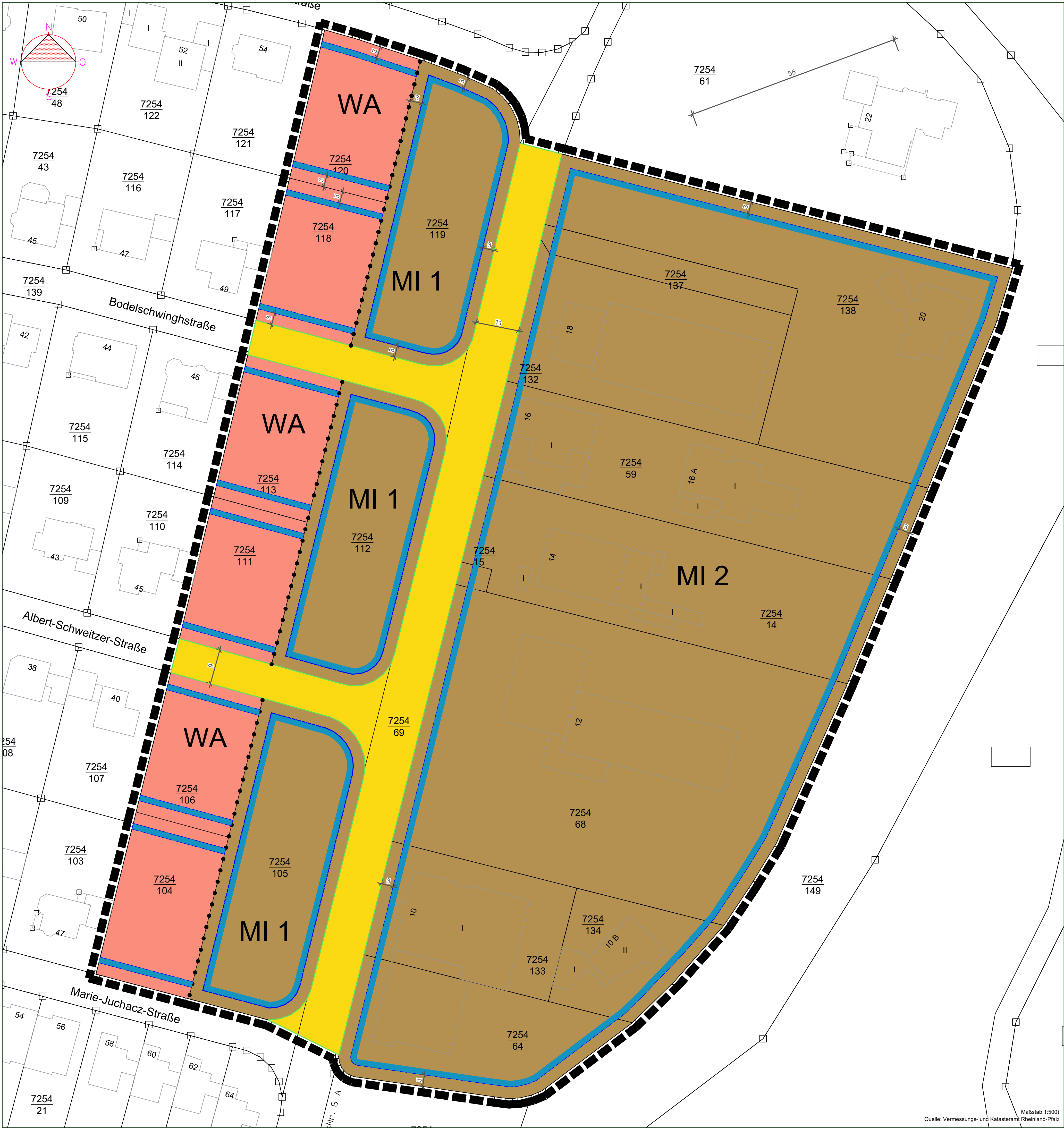


Bebauungsplan "Am Hanauischen Eck"
7. Änderung



Zeichnerische Festsetzungen

M Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 6 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Baugrenze mit Darstellung der überbaubaren Fläche (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Nachrichtliche Übernahme

Grundstücksgrenze mit Grenzpunkt

Flurstücksnummer (Bsp.)

Maßangabe in Meter

Textliche Festsetzungen

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB i. V. m. §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Abs. 4 BauNVO)

Der Bereich des Gewerbegebietes im Osten des Plangebietes wird in ein Mischgebiet umgewandelt. Das Sondergebiet Pflege wird zu Teilen in ein Mischgebiet und in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Die genaue Aufteilung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Nach § 4 BauNVO sind in einem Allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung und Gartenbaubetriebe. Tankstellen werden als unzulässig deklariert.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nach § 6 BauNVO sind in einem Mischgebiet Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe zulässig. Tankstellen und Vergnügungsstätten werden als unzulässig deklariert.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 a BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. In Mischgebiet 1 und in Mischgebiet 2 gilt eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximal zulässige Traufhöhe (THmax) und Firsthöhe (FHmax) festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt gilt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Höhe der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße „Eckstraße“, gemessen auf Höhe der Mitte der anliegenden Grundstücksgrenze. Eine Toleranz von ± 0,50 m zur Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufs ist zulässig. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung als Höhe über NHN angegeben und liegen zwischen 290,0 m und 294,0 m.

Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches. Bei Flachdächern ist dies der höchste Punkt der tragenden Dachkonstruktion, bei Pultdächern die höhere Dachkante. Die zulässigen First- und Traufhöhen sowie die maximalen Vollgeschosse sind gebietsweise wie folgt festgesetzt:

WA:

Zulässig sind 2 Vollgeschosse.

Traufhöhe maximal: 6,50 m

Firsthöhe maximal: 11,50 m

Höhe über NHN (Geländeoberfläche, untere Bezugspunkt): 290,0 m.

MI 1:

Zulässig sind 2 Vollgeschosse.

Traufhöhe maximal: 7,00 m

Firsthöhe maximal: 12,00 m

Höhe über NHN (Geländeoberfläche, untere Bezugspunkt): 290,0 m.

MI 2:

Zulässig sind 2 Vollgeschosse.

Traufhöhe maximal: 8,00 m

Firsthöhe maximal: 12,50 m

Höhe über NHN (Geländeoberfläche, untere Bezugspunkt): 292,0 m (Osten) und 293,0 m (Westen).

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den beiden Mischgebieten wird ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt, mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten. Dies gilt nicht für Einfriedungen, Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter, unterirdische Zisternen, fernmeldetechnische Anlagen sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO.

1.5 Zufahrten und Zuwegungen

Zufahrten und Zuwegungen zu den Hauptgebäuden sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie der ordnungsgemäßen Erschließung der Grundstücke dienen.

Die Flächen für Zufahrten und Zuwegungen sind möglichst versicherungsfähig herzustellen.

1.6 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es muss ein Mindestabstand von 5 m gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.

Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Die Stellplatznachweise sind bei der Baugenehmigung vorzulegen.

1.7 Versicherung von Niederschlagswasser und Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist wirksam vor Ort zu versickern. Auf die Arbeits- und Merkblätter der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA), u. a. das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ wird hingewiesen.

Textliche Festsetzungen

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Beleuchtung

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Straßenbeleuchtung und Außenbeleuchtung an Bauten nur energiesparende Lampen (z. B. LED) mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum nach dem aktuellen Stand der Technik zu verwenden. Eine Ausstrahlung der Lampen nach oben sowie das flächige Anstrahlen von Wänden wird für den Zeitraum von 23:00 Uhr bis 7:00 Uhr verboten. Leuchtkörper sind generell so auszurichten, dass keine direkte Blendwirkung auf angrenzende Wohngebäude erfolgt.

2.1.2 Dachbegrünung

Dachbegrünung ist im gesamten Geltungsbereich zulässig. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Für neu zu errichtende Nebengebäude sind Flachdächer verpflichtend. Diese sind intensiv zu begrünen. Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

2.1.3 Drahtzaune

Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen aus Drahtzaun nur in Kombination mit Hecken zulässig. Einfriedungen sind so auszuführen, dass ein Abstand von mindestens 10 m zum Boden eingehalten wird, um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger, vor allem Igel, zu gewährleisten. Durchgehende Sockel sind unzulässig.

2.2 Dachformen und Dachneigungen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind im Plangebiet, sowohl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) als auch in den Mischgebieten (MI) für Hauptgebäude nur Flach-, Pult-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Satteldächer zulässig.

Die zulässige Dachneigung für Pult-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Satteldächer beträgt 11° bis 40°. Flachdächer sind bei Hauptgebäuden mit einer Neigung von 0° bis 12° zulässig.

Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 12° zulässig.

2.3 Dacheindeckungen

Dachbegrünung ist im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Auf den Dächern sind Einrichtungen für den Einsatz erneuerbarer Energien zulässig.

Aufgeständerte Anlagen sind nur bei Flachdächern und nur bis zu einer Höhe von 1,00 m gemessen von der Oberkante Dachhaut zulässig.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der gewerblichen Leistung zulässig. Blinkende, leuchtende oder andere nach Art oder Anbringungsort fernwirksame Werbeanlagen sind nicht zulässig.

In Zeit von 23.00 Uhr bis 7.00 Uhr ist ausschließlich eine insektenfreundliche Hintergrundbeleuchtung für Werbeanlagen mit einer warmweißen LED-Lichtquelle (< 3.000 Kelvin) zulässig.

2.5 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen sind zulässig. Es wird empfohlen fensterlose bzw. fensterarme Fassaden mit Kletterpflanzen zu beranken. Je 2 m freie Wandfläche kann eine Kletterpflanze gesetzt werden.

2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen, Stellplätze und Zufahrten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i. V. m. § 10 Abs. 4 LBauO)

Für unbebaute Flächen, Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind versickerungsfähige Materialien zu verwenden. Zulässig sind Materialien wie wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien.

Grundstücksflächen, die ungenutzt, nicht überbaut und auch nicht als Grundstückszufahrt oder Stellplatz genutzt werden, sind zu begrünen.

Vorgärten von Wohnhäusern dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche verwendet werden.

Stellplätze für Mülltonnen sowie für im Freien aufgestellte Behälter flüssiger oder gasförmiger Brennstoffe sind mit Mauern oder Schutzzäunen zu umgeben oder dergestalt abzufpansen, dass sie der Ansicht von öffentlichen Verkehrsflächen entzogen sind.

Kies- oder Steingärten sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2.7 Bestehende Festsetzungen

Alle sonstigen getroffenen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans „Am Hanauischen Eck“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit und gelten ebenso für den Bereich der Änderung.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 Satz 1 u. 2 BauGB)

Die Stadt Rodalben hat am das Verfahren zur 7. Änderung des Bebauungsplans "Am Hanauischen Eck" beschlossen. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadt Rodalben hat am die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Bebauungsplan einschließlich der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und der Begründung lag in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich aus. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Die nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Bedenken und Anregungen ein, die von der Stadt Rodalben am geprüft wurden. Das Ergebnis der Prüfung wurde denjenigen, die Bedenken und Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom mitgeteilt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO u. § 24 GemO)

Die Stadt Rodalben hat am die Änderung dieses Bebauungsplans einschließlich der Änderungen der textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss der Stadt Rodalben wurde am ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO). Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit seinen textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo die Änderung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Gleichzeitig ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 2 BauGB und auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Absatzes 4 BauGB über die Fälligkeit und Entstehung von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 5 BauGB) hingewiesen worden.

Rodalben, den

(Schäfer, Stadtbürgermeister)

Ausgefertigt:

Stadt Rodalben

Rodalben, den

(Schäfer, Stadtbürgermeister)

Lage des Plangebietes

INGENIEURBÜRO DILGER
BERATENDE INGENIEURE FÜR BAUWESEN

Ingenieurbüro Dilger GmbH
Gewerbegebiet „Neuhof“ 31 | 66904 Dahn
Telefon: (06331) 911-0 | Fax: (06331) 911-150
E-Mail: postfach@ingenieurbuero-dilger.de
www.ingenieurbuero-dilger.de

Abwasserbegrünung
Wasserwirtschaft
Kommunale Ingenieurbau
Bodenmechanik
Sport- und Freizeitanlagen

Auftraggeber:

Stadt Rodalben

Maßnahme:

7. Änderung des Bebauungsplans "Am Hanauischen Eck"

bearbeitet: Mai 2025
gezeichnet: Januar 2025

Datum: Mai 2025
Zeichen: Theis

Planzeichnung

Maßstab: 1 : 500
Format: 1.130x0.825m (= 1.097m²)

Profilmerkmale

VORABZUG