



Stadt Rodgau
Dudenhofen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
D 29 „Am Doktorhaus“
Gem. § 12 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Teil I-2 ■ Textliche Festsetzungen

Entwurf | 18. Dezember 2018



Stadt ■ Quartier

A: Textliche Festsetzungen	3
1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan	3
2 Art der baulichen Nutzung	3
3 Maß der baulichen Nutzung	4
3.1 Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ)	4
3.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen	4
4 Überbaubare Grundstücksflächen	5
5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5
6 Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser	7
B: Örtliche Bauvorschriften	7
1 Abfallbehälter und Einfriedungen	7
2 Werbeanlagen.....	7
C: Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung	8
D: Pflanzliste	10

A: Textliche Festsetzungen

nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

Die Satzung vorhabenbezogener Bebauungsplan D 29 „Am Doktorhaus“ besteht aus den folgenden Teilen:

Teil I: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Teil I-1: Zeichnerische Festsetzungen
- Teil I-2: Textliche Festsetzungen
- Teil I-3: Begründung (Anlagen: Artenschutzrechtliche Einschätzung / Entwässerungskonzept)

Teil II: Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: 12.12.2018)

- Teil II-1: Lageplan
- Teil II-2: Ansicht Ost
- Teil II-3: Ansicht West
- Teil II-4: Ansicht Nord
- Teil II-5: Schnitte

Die Zulässigkeit des Vorhabens bestimmt sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und damit auch nach den Teilplänen des Vorhaben- und Erschließungsplans.

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet **WA** dient vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Nicht zulässig sind (u.a.):

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

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

Hinweis: Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z) sind in der Planzeichnung eingetragen.

3.1 Grundfläche (GR), Grundflächenzahl (GRZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche wie folgt überschritten werden:

- durch die Grundflächen der oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO und der Nebenanlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,76; bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen ebenerdiger Terrassen mitzurechnen;
- darüber hinaus durch die Grundflächen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO), mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,83.

3.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)

Hinweis: Die Wandhöhe (WH), die Firsthöhe (FH) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) sind in der Planzeichnung eingetragen.

Definitionen

Unterer Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhe ist die Ebene Normalhöhennull (NHN).

Als Wandhöhe (**WH**) gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Aufkantung). Als oberer Abschluss der Wand gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Als Firsthöhe (**FH**) gilt die maximale Firsthöhe des Daches.

Die in der Zeichnung festgesetzten Höhen sind vertikal über der Bezugsebene abzutragen.

Ergänzende Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe von Gebäuden darf durch untergeordnete Technikaufbauten oder technische Bauteile überschritten werden, wenn die Überschreitung höchstens 1,5 m beträgt und höchstens 15 % der Dachfläche des obersten Geschosses einnehmen und gegenüber allen Außenwänden um mindestens 3 m zurückgesetzt wird. Dabei muss der horizontale Abstand der Anlagen zur Außenkante des Daches mindestens der tatsächlichen Höhe der jeweiligen Anlagen entsprechen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)

Hinweis: Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rodgau in der jeweils gültigen Fassung regelt die Anzahl und Herstellung von Stellplätzen.

Baugrenzen können durch Balkone, Terrassen und Loggien um bis zu 2,25 m in der Tiefe bei einer zusammengefassten Länge von 50 % der Länge der betreffenden Gebäudeaußenwand überschritten werden.

5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB)

Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen. Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und

wassergebundene Wegedecken. Aus klimaökologischen Gründen wird die Verwendung von Rasengittersteinen empfohlen.

Ökologische Baubegleitung

Gebäude sind unmittelbar vor den Abbrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen und auf Neststandorte von Vögeln zu untersuchen. Bei Besatz sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.

Nisthilfen für geschützte Vogel- und Fledermausarten

Im allgemeinen Wohngebiet sind für Fledermäuse 4 Spaltenquartiere in den Dachabschluss oder unter den Dachbestand mit verschiedener Exposition (je eine in jede Himmelsrichtung) anzubringen.

Als Ersatzbrutplätze für Vögel sind mindestens 2 Vollhöhlen für Meisen und Sperlinge sowie 2 Halbhöhlen für den Hausrotschwanz an verschiedenen Stellen unter den Dächern, möglichst nicht an Süd- und Westseite, der neuen Gebäude einzubauen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der Hausgärten ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum II. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1 m Höhe über Gelände, zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Rodgau sind anzupflanzende Bäume anzurechnen.

Zeichnerisch festgesetzte Baumstandorte können um bis zu 5,0 m verschoben werden, sofern technische oder sonstige Gründe dies erfordern.

Im Plangebiet sind größtenteils heimische Gehölze zu verwenden.

Abgängige Bäume sind durch wertgleiche Neupflanzungen zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Die Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

Dachflächen von Carports sind extensiv oder intensiv als Gras-Staudendach zu begrünen. Die Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen.

Bodenversiegelung

Grundstückswege dürfen nur in der für die Erschließungszwecke erforderlichen Breite befestigt werden. Hierbei sind vorzugsweise versickerungsfähige Materialien (z.B. Ökoplaster Systeme, Sickerpflaster, Rasengittersteine, Kies- und Schotterflächen etc.) zu verwenden.

6 Behandlung und Verwertung von Niederschlagswasser

(§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG)

Das im Plangebiet anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen, Terrassen und sonstiger befestigter Flächen ist auf den privaten Baugrundstücken durch geeignete Anlagen wie z.B. Sickerpackungen zu sammeln und zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

B: Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 3 HBO)

1 Abfallbehälter und Einfriedungen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen im Außenraum zur dauerhaften Unterbringung von Abfallbehältnissen (Müllsammelbehälter) sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben.

Einfriedungen, mit Ausnahme von Heckenbepflanzungen, dürfen 1,50 m in der mittleren Höhe nicht überschreiten. Massive Sockel und geschlossene Elemente sind nicht zulässig. Die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind einheitlich zu gestalten. Zulässig sind:

- Hecken aus Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste D für Anpflanzungen,
- durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen,
- Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen.

2 Werbeanlagen

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 1,5 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen. Lichtwerbungen sind zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalungen. Unzulässig sind Blink- und Wechsellichtwerbung. Werbeanlagen

(Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

C: Hinweise und Empfehlungen zur Planverwirklichung

Satzungen der Stadt Rodgau

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Rodgau zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 des Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) unverzüglich der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung bzw. bis Ablauf einer Woche nach Anzeige zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, dazu verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. Hierbei sind insbesondere auch die Vorgaben der §§ 9-12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind für den Baustellen-Fahrverkehr und erforderliche Baulager- oder Montageflächen vorzugsweise bereits versiegelte oder befestigte Standorte auszuwählen. Natürliche bzw. naturnahe Böden sind durch Schutzvorkehrungen wie z.B. Kies-/Schotterschüttung über Geotextil, Holzhackschnitzel-Schüttung oder Baggermatratzen vor Verdichtung zu schützen.

Gehölze und Freiflächen

Baumpflanzungen sollten gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Teil 1: „Planung, Pflanzarbeiten, Pflege“ (2005), sowie Teil 2: „Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ (2010) ausgeführt werden. Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989; ist zu beachten.

Während der Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Grünflächen durch einen Bauzaun vor Befahren zu schützen.

Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt und eine Artenschutzprüfung durchgeführt [Biologo, Beratende Ökologen, März 2018, artenschutzrechtliche Einschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Doktorhaus“ Dudenhofen, Nieuwpoorter Straße in Rodgau]. Die dort getroffenen Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- Wanderzeiten.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Lange Schneise und Seligenstädter Wald“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die Schutzgebietsverordnung vom 15. Juni 2004 (StAnz. Nr. 28/2004, S. 2298) ist zu beachten.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen unter C, Gehölze und Freiflächen in Bezug genommene DIN-Vorschrift 18915 und 18920 werden zusammen mit den Bebauungsplannunterlagen in der Stadt Rodgau zur jedermanns Einsicht bereitgehalten.

D: Pflanzliste

Qualitätsbestimmungen

Die Pflanzen müssen mindestens folgende Qualitätsbestimmungen einhalten:

- Laubbäume II. Ordnung: Hochstämme, Stammumfang 18-20 cm, mit durchgehendem Leittrieb, 3 x verpflanzt mit Ballen.
- Heister: 2 x verpflanzt, Größe 150-200 cm.
- Sträucher: 3-4 Triebe, verpflanzte Sträucher, Größe 60-100 cm.
- Heckenpflanze: 2 x verpflanzt, Größe 100-125 cm.
- Bodendeckende Gehölze: 3-4 Triebe, Größe 20-30 cm, Topfballen.
- Bodendeckende Stauden: 3-4 Triebe, Topfballen.

Pflanzliste

Die in der Pflanzliste aufgeführten Arten sind als exemplarisch zu betrachten. Gleichwertige Arten sind ebenfalls zulässig.

Laubbäume II. Ordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus laevigata	
Acer Campestre	
Sorbus Aria	

Heister oder Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna et laevigata	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Kletterpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis Hybriden in Sorten	Waldrebe
Clematis viticella	Italienische Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolata	Kletter-Hortensie
Lonicera brownii `Dropmore Scarlet`	Rote Geißschlinge
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Dreispiß-Jungfernebe
Rosa (in Sorten)	Kletter-Rose
Vitis vinifera (in Sorten)	Wein
Wisteria sinensis	Blauregen

Extensive Dachbegrünung

Die für die extensive Dachbegrünung aufgezählten Arten sind als Beispiele zu betrachten und sollen einen Eindruck vermitteln, wie eine extensive Dachbegrünung bepflanzt werden soll. Die Verwendung weiterer Arten ist möglich, wenn diese Arten einen gleichen Eindruck wiedergeben.

Acinos alpinus	Steinquendel
Alyssum montanum	Bergsteinkraut
Alyssum saxatile	Felsen-Steinkraut
Anaphalis trilinearis	Perlkörbchen
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthericum liliago	Astlose Graslilie
Arabis procurrens	Schaumkresse
Armeria juniperifolia	Zwerg-Grasnelke
Briza media	Gemeines Zittergras
Carex montana	Berg-Segge
Carlina vulgaris	Golddistel
Cerastium tomentosum	Filziges Hornkraut
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Echinum vulgare	Natternkopf
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Festuca cinerea	Blau-Schwingel
Festuca ovina	Schaf-Schwingel
Geranium cantabrigiense	Storchschnabel
Geranium sanguineum	Blut-Storchschnabel
Iris barbata Nana	Zwerg-Schwertlilie
Linum perenne	Stauden-Lein
Origanum vulgare	Gemeiner Oregano
Ranunculus bulbosus	Knolliger Hahnenfuß

Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum floriferum	Fettblatt
Sedum hybridum	Fetthenne
Sedum spurium	Teppich-Sedum
Sedum telephium	Purpur-Fetthenne
Stachys byzantina	Woll-Ziest
Thymus serpyllum	Sand-Thymian
Verbascum in Arten	Königskerze

Stadt.Quartier ■ Nussbaumstraße 3 ■ D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

Dipl.-Ing. Tobias Iljen

18. Dezember 2018