

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

▲ Stadt Rosbach vor der Höhe, Stadtteil Ober-Rosbach
 Bebauungsplan OR 17 "Die Sang - 1. Bauabschnitt"

Entwurf

Stand:	29.04.10/30.06.10
	03.11.10/15.11.10
	09.11.11/13.12.11
	24.05.12/18.06.12
	13.09.13/26.03.14
Bearbeitet:	Fischer
CAD:	Roeffing, Beil
Maßstab:	1 : 1.000

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Allgemeines Wohngebiet:

2.1.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Tankstellen sind unzulässig.

2.2 Mischgebiet:

2.2.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO: Tankstellen und Vergnügungstätten sind unzulässig.

2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO: Anlagen für kirchliche Zwecke sind unzulässig.

2.4 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung der max. zulässigen Gebäudeoberkante ist die Fertighöhe der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen lotrecht in der Grundstücksmittle. (Die Straßenplanung wird bei der Stadtverwaltung rechtzeitig zur Einsichtnahme bereitgehalten).

2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: Zwischen Garageneinfahrten und der erschließenden Verkehrsfläche darf der Abstand max. 6,0 m betragen.

2.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO gilt: Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.7 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden beträgt in den Teilbaugebieten 1 und 2:

- 3 bei Einzelhäusern
- 2 bei Doppelhäusern
- 2 bei Hausgruppen

(Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte, bei Hausgruppen jedes Reihenhaus als Wohngebäude).

2.8 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.

2.9 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

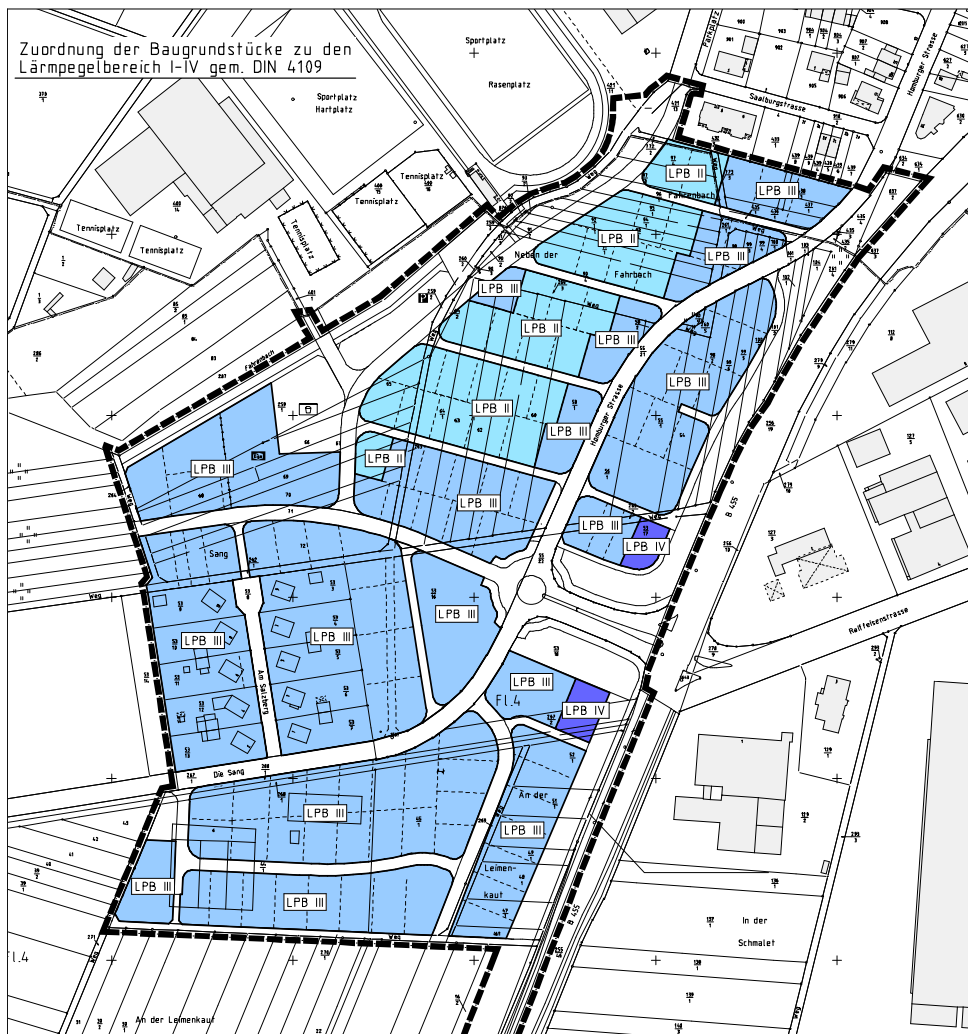
Entwicklungsziel: Gehölzsaum

Maßnahmen: Angrenzend an den Fahrenbach ist ein Gehölzsaum aus standortgerechten einheimischen Arten der Ufergehölzsäume zu entwickeln. Zu verwenden sind die folgenden Arten:

- | | |
|--------------------------------|------------|
| Salix caprea | - Salweide |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Alnus glutinosa | - Erle |
| Sambucus nigra | - Holunder |
| Crataegus monogyna / laevigata | - Weißdorn |
| Corylus avellana | - Hasel |

2.10 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB: In den gekennzeichneten Baufeldern Themenkarte 1 sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten an den zu den relevanten Verkehrsflächen orientierten Fassaden und seitlichen Fassaden auf Grund der Immissionen aus dem Verkehrslärm für Wohnungen und sonstige Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 erfüllt werden. Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und die an Fassaden orientiert sind, deren maßgebliche Außenlärmpegel 65 dB(A) überschreiten, sind mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten.

Themenkarte 1



2.11 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

2.11.1 Anpflanzung von Bäumen: Je Symbol ist ein großkroniger Laubbaum (Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv., m.B., STU 12-14 cm) zu pflanzen und zu unterhalten. Die in der Plankarte festgelegten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

Artenliste:

Acer platanoides	– Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	– Bergahorn
Carpinus betulus	– Hainbuche
Fraxinus excelsior	– Esche
Quercus robur	– Stieleiche
Sorbus aucuparia	– Eberesche
Tilia cordata	– Winterlinde

Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 5 qm je Baum vorzusehen.

2.11.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unter Wahrung der Abstandsbestimmungen Hess. Nachbarrechtsgesetzes Gehölze in Gehölzgruppen mit stufigem Aufbau zu je 4-6 Pflanzen zu setzen. Die Pflanzdichte ist mit 5 Bäumen 2. Ordnung und 5 Sträuchern pro 100 m² einzuhalten. Zu verwenden sind die Bäume und Sträucher der folgenden Artenliste.

Artenliste Sträucher und Kleinbäume: Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150 cm

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Weißdorn	Ribes aureum	- Rote Johannisbeere
Crataegus laevigata		Rosa canina	- Hundsrose
Frangula alnus	- Faulbaum	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Malus sylvestris	- Wildapfel		

2.11.3 Flachdächer sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begründungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.

2.12 Zuordnung der Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB: *Wird nach abschließender Bilanzierung und Ausgleichsplanung im Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt.*

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:

3.1.1 Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Flachdächer mit einer Dachneigung von bis 5°, Pultdächer mit einer Neigung bis 15° sowie Satteldächer, Walmdächer und Zeltedächer mit einer Neigung von 22°-45°. Gegeneinander versetzte Pultdächer sind bis zu einer Versatzhöhe vom max. 1,0 m und einer Dachneigung von max. 15°-45° zulässig.

- 3.1.2 Dacheindeckung: Pult- und Satteldächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer, Walmdächer und Zeltdächer sind mit Tonziegeln und Dachsteinen in naturrot, braun, anthrazit und schwarz einzudecken. Hiervon ausgenommen sind Dachflächen, bei denen Solarkollektoren auch der Eindeckung dienen, sowie Wintergärten und Vordächer mit Glasdach.
- 3.1.3 Dachaufbauten: Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand ausweisen. Giebelgauben dürfen nicht breiter als 2,0 m sein; bei mehreren Gauben darf die Gesamtbreite zudem 50% der jeweiligen Trauflänge (Versätze eingeschlossen) nicht überschreiten. Die Dacheindeckung ist analog dem Hauptdach auszuführen. Die Gauben müssen sich im Verhältnis von Höhe zu Breite den Fensteröffnungen der Hauptfassade anpassen. Die Vorschrift gilt nicht für Zwerchhäuser.
- 3.1.4 Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate zulässig, ein Mindestabstand von 1,5 m zur Giebelwand ist einzuhalten.
- 3.1.5 Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind zulässig. Ihre max. Breite beträgt 3,0 m, die vorgelagerten Brüstungen dürfen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.
- 3.1.6 Staffelgeschosse: Zulässige sind Staffelgeschosse mit einem Rücksprung vom mind. 1,0 m.
- 3.1.7 Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen (die Zulässigkeit von Dachaufbauten gem. 3.1.3 wird hiervon nicht betroffen).
- 3.2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante. Seitlich und rückwärtig ist ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten. Sichtschutzzäune sind straßenseitig unzulässig.
- 3.3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO: PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 3.4 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.o.).

Artenlisten (Auswahl):

Artenliste 1 (Bäume):			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		
Carpinus betulus	- Hainbuche		
Fagus sylvatica	- Buche	Juglans regia	- Walnuß
Quercus robur	- Stieleiche	Malus sylvestris	- Wildapfel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Sorbus domestica L.	- Speierling

Artenliste 2 (Sträucher):			
Carpinus betulus	- Hainbuche	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	Rosa canina agg.	- Hundsrose
Crataegus monogyna	- Weißdorn		
Crataegus laevigata			
Artenliste 3: Kletterpflanzen			
Campsis radicans	- Trompetenblume	Lonicera caprifolium	- Geißblatt
Clematis montana		Polygonum aubertii	- Kletterknöterich
Clematis-Hybriden	- Clematis, Waldrebe	Vitis vinifera	- Echter Wein
Hedera helix	- Efeu	Wisteria sinensis	- Blauregen, Glyzine
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt		
Parthenocissus quin-	- Wilder Wein		
quefolia			

4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise auf gesetzliche Regelungen

- 4.1 Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Rosbach v.d.H. in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 4.2 Gem. § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- 4.3 Gem. § 37 Abs. 4 des Hess. Wassergesetz, GVBl. I vom 23.12.2010, Seite 548, gilt (Auszug): Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- 4.4 Zum Schutz unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei Bepflanzungen die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.
- 4.5 Gemäß § 20 HDSchG: Wer Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Die Anzeige kann auch gegenüber der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen; diese leiten die Anzeige unverzüglich der Denkmalfachbehörde zu. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt worden ist. Der Fund und die Fundstelle sind 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. Die Denkmalfachbehörde soll der Fortsetzung der Arbeiten zustimmen, wenn ihre Unterbrechung unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung vorübergehend in Besitz zu nehmen.
- 4.6 Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG: Entlang der Bundesstraße dürfen in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten errichtet werden.

- 4.7 Das Bebauungsplangebiet liegt in den Zonen IV (qualitativ) und D (quantitativ) des mit Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen (Bad Nauheim). Die in der Schutzgebietsverordnung aufgeführten Verbote und Auflagen sind zu beachten und einzuhalten.
- 4.8 **Hinweise des Abfallwirtschaftsbetriebes des Wetteraukreises**
Werden innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatl. Umweltamt Frankfurt, Der Magistrat der Stadt Rosbach v. d. Höhe, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002 zu beachten bzw. anzuwenden.

1 Zeichenerklärung

1.1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		<u>Planzeichen</u>
1.2.1		<u>Art der baulichen Nutzung</u>
1.2.1.1		Allgemeines Wohngebiet
1.2.1.2		Mischgebiet
1.2.2		<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
1.2.2.1		Geschossflächenzahl
1.2.2.2		Grundflächenzahl
1.2.2.3		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt; vgl. 2.4:
1.2.2.3.1		Oberkante Gebäude
1.2.3		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien</u>
1.2.3.1		offene Bauweise
1.2.3.2		nur Einzel- und Doppel- bzw. Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
1.2.3.3		Baugrenze
1.2.3.4		Firstrichtung, gilt nicht für Nebenanlagen
1.2.4		<u>Verkehrsflächen</u>
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.3.1		Öffentliche Parkfläche
1.2.4.3.2		Bushaltestelle
1.2.4.3.3		Fußweg
1.2.4.3.4		Radweg und Fußweg
1.2.4.3.5		Landwirtschaftlicher Weg
1.2.4.3.6		Wirtschaftsweg (unbefestigt)
1.2.4.4		Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.4.1		Einfahrtbereich
1.2.4.4.2		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
1.2.5		<u>Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserab- leitung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnah- men, die dem Klimawandel entgegenwirken</u>
1.2.5.1		Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)
1.2.5.2		Zweckbestimmung Abfallentsorgung (Containerstandort)
1.2.6		<u>Grünflächen</u>
1.2.6.1		Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
1.2.6.2		Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
1.2.6.3		Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken
1.2.7		<u>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft</u>
1.2.7.1		Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (nachrichtlich): Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutz- zone
1.2.8		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>
1.2.8.1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bo- den, Natur und Landschaft
1.2.8.1.1		Entwicklungsziel: Gehölzsaum
1.2.8.2		Anpflanzung von Laubbäumen
1.2.8.3		Erhalt von Laubbäumen (Jahneiche von 1952; wird in die Grünfläche am Sport- platz im Norden des räumlichen Geltungsbereiches versetzt)
1.2.8.4		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
1.2.9		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1.2.9.1		Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Im- sionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB); hier: Lärmschutzwall u. -wand
1.2.9.2		Baufreihaltezone gem. § 9 FStrG
1.2.9.3		geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
1.2.9.4		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1.2.9.5		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.9.6		Lärmschutzwand - Höhe 2,5 m