

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Jügesheim Nr. 22 "Zwischen Rodau, Dudenhöfer Straße, Südring und Mühlstraße" in allen seinen Festsetzungen.

Nutzungsschablonen

Zeichen der Kataster- und Vermessungsgrundlage

PLANGEBIET	
WA	
ART O. BAUL. NUTZUNG	GESCHOSSZAHL
WA	IV
GFZ	
0,25	
WOHNHEINHEITEN	
0,80	30 WE
BAUWEISE	GEBAÜDEHÖHE
O	GH max = 140,0 m ü.NN

Flur 3	Flurnummer
358/5	Flurstücksnummer
[Linie]	Flurstücksgrenze
[Rechteck]	Gebäude
[Kreis]	Bestandsbaum Nachbargrundstück

Kartengrundlage ist die Katastergrundlage der Stadt Rodgau mit Stand vom Januar 2019 sowie eine Vermessungsgrundlage des Vermessungsbüros Rösche und Stief, Offenbach mit Stand vom Januar 2019

A Zeichnerische Festsetzungen

- ZU** Umgrenzung von Flächen für Zufahrten von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- ST MU** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Müllsammelstellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- MÜ** Umgrenzung von Flächen für Müllsammelstellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Zone III B Wasserschutzgebiet „Lange Schneise und Seligenstädter Wald“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO)
- Zulässig sind:**
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Auch als Ausnahme nicht zulässig sind:**
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Betriebe des Beharbergungsgewerbes.
- Anzahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet WA beträgt 30.**
- Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)
- Die angegebenen Werte der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse werden jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.**
- Die maximale Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt 0,25. Die Grundflächenzahl darf im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO für**
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird**höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.**
- Die maximale Geschossflächenzahl nach § 20 Abs. 2 BauNVO (GFZ) beträgt 0,80. Die maximale Zahl der Vollgeschosse nach § 20 Abs. 1 BauNVO beträgt IV.**
- Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
- Gebäudehöhe** Die maximale Gebäudehöhe beträgt 140,00 Meter über Normal Null.
- Technische Aufbauten** Technische Aufbauten in Form von linearen Strukturen, wie z.B. Antennenanlagen, Blitzableiter und Abgas- und Lüftungsrohre bleiben von der Höhenbegrenzung unberührt.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Bauweisen (§ 22 BauNVO)** Innerhalb des Plangebietes ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze, deren Zufahrten und Mülltonnenauffstellflächen sind nur innerhalb der speziell gekennzeichneten Fläche zulässig. Tiefgaragen, Feuerwehruzufahrten und Feuerwehrauffstellflächen sind allgemein, auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) Das in dem Allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Regenwasser, das auf Zufahrten zu Kfz-Stellplätzen und Kfz-Stellplatzflächen anfällt, soll zur Minimierung des Risikos der Grundwasserreinigung über den Anschluss an den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Für das Dachregnerwasser ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche eine Versickerung in Rigolenanlagen zulässig. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich. Auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A 138 und Merkblatt DWA-M 153 wird hingewiesen. Für die Versickerungsanlagen ist eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises einzuholen.
- Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Öffentliche Grünfläche für den artenschutzrechtlichen Ausgleich
- Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei einem Abgang ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Die Bäume sind vor Beschädigungen durch Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Sind Abgrabungen im Wurzelbereich erforderlich, sind diese fachgerecht zu behandeln. Bei einem Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. (Hinweise: Die im Plan dargestellten Baumstandorte können von dem Bestand abweichen)

B Nachrichtliche Übernahmen

- Zone III B Wasserschutzgebiet „Lange Schneise und Seligenstädter Wald“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

C Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Anzahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 19 und 20 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

9.2 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der Dudenhöfer Straße sind zur Vervollständigung der bestehenden Baumreihe 4 Bäume Aesculus carnea - Rotblühende Rosskastanie zu pflanzen. Bei der Anpflanzung der Bäume sind folgende Pflanzqualitäten sind zu berücksichtigen: H 4xv, StU 20-25 cm

Zusätzlich zu den entlang der Straße zur Anpflanzung bestimmten 4 Bäumen sind auf dem restlichen Baugrundstück mindestens 5 Bäume 2. oder 3. Ordnung gemäß Pflanzliste Nr. 1 zu pflanzen. Bei der Anpflanzung der Bäume sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: H 3xv, StU 18-20 cm

Der durchwurzelbare Raum muss mind. ein Volumen von 12 m³ haben. Die FLL - Empfehlungen für das Pflanzen von Bäumen sind zu berücksichtigen.

Pflanzliste 1:

Kleine Bäume (bis 10 Meter Wuchshöhe):	Acer buergerianum
Dreizahn-Ahorn	Acer monspessulanum
Französischer Ahorn	Acer campestre 'Huibers Elegant'
Schmalere Feldahorn	Cornus mas
Kornelkirsche	Fraxinus ornus 'Mecsek'
Kugel-Blumenesche	Magnolia kobus
Baum-Magnolie	Parrotia persica
Eisenholzbaum	Sorbus incana
Silber-Mehlbeere	

Große Bäume (Wuchshöhe über 15 Meter):

Feldahorn	Acer campestre 'Eisrijk'
Purpur-Erle	Alnus x spaethii
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus 'Frans Fontaine'
Blumenesche	Fraxinus ornus
Lederhülsenbaum	Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Worpleston-Amberbaum	Liquidambar styraciflua 'Worpleston'
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Spanische Eiche	Quercus x hispanica 'Wageningen'
Schmalkronige Stadtulme	Ulmus 'Lobel'

9.3 Dachbegrenzung

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen. Die Aufbaustärke beträgt mindestens 15 cm.

9.4 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Die Freiflächen sind dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

9.5 Bodenversiegelung

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

9.6 Artenschutz

Artenschutz - Fläche Geltungsbereich B

Anlage Baumbestand:
Auf dem Flurstück 196, Flur 7, Gemarkung Dudenhofen ist auf einer Fläche von ca. 3.405 m² ein Baumbestand anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sollen 34 Bäume gepflanzt werden. Die Fläche ist durch jährliche Mahd des Unterwuchses offen zu halten. Zum Schutz der Tierwelt sind alle Pflege- und Schneidemaßnahmen an den Gehölzen in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. nach dem Blattfall ab Oktober / November bis einschließlich Februar durchzuführen. Düng- und Spritzmittel dürfen nicht ausgebracht werden. Die Auswahl der Gehölze hat gemäß der Pflanzliste 2 erfolgen. Die Gehölze sind in folgender Qualität zu pflanzen:
Bäume: 3xv, StU 12-14 cm

Pflanzliste 2:

Bäume:	Populus nigra
Schwarzpappel	Populus alba
Silberpappel	Salix alba
Silberweide	

Nistkästen:

In der Gemarkung Jügesheim, Flur 3, Flurstück 1 (Parzelle der Rodau) sind in den Baumbeständen 7 Nist- und Quartierkästen für Vögel und 7 für Fledermäuse anzubringen.

D Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Besondere Vorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei Hauptbaukörpern sind nur Flachdächer zulässig. Bei untergeordneten Neubauten sowie Nebengebäuden sind auch andere Dachneigungen zulässig.

2. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auf privaten Grundstücken sind so anzuordnen, zu bepflanzen und einzufassen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind in folgender Form zulässig:
- offen wirkende Metall- und Holzläufe bis zu einer Höhe von 1,2 m
- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m

Durch Einfriedungen oder Hecken darf keine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse an Straßeneinmündungen und -kreuzungen eintreten.

Bei der Anpflanzung von Hecken sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

E Hinweise und Empfehlungen

Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Artenschutz

Die gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG sind zu beachten.

Stellplatzsatzung der Stadt Rodgau

Es gilt die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Stadt Rodgau.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Ausgleichsfläche (Geltungsbereich B) liegt in der Zone III B in dem Wasserschutzgebiet „Lange Schneise und Seligenstädter Wald“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die Verordnung vom 15. Juli 2004 (StAnz. 28/2004 S. 2298) ist zu beachten.

F RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

Planzonenverordnung (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I, S. 2254)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)
in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I, S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

Hessische Bauordnung (HBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I, S. 198)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629, 2011 I, S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

Hessisches Wassergesetz (HWG)
in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 Gesetz vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
in der Fassung vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

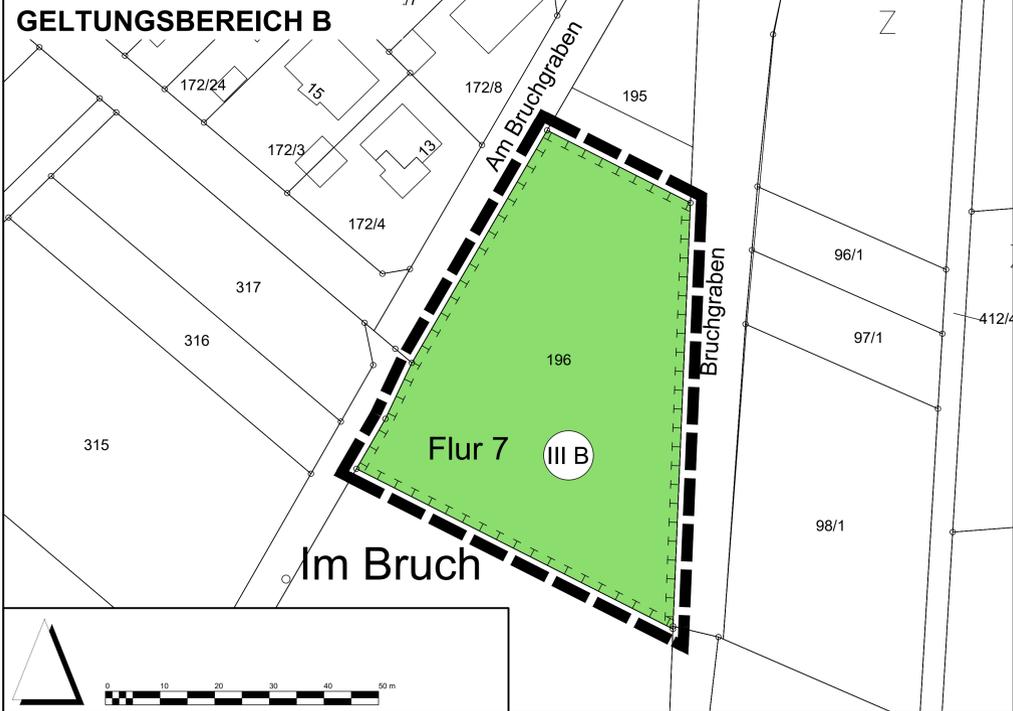
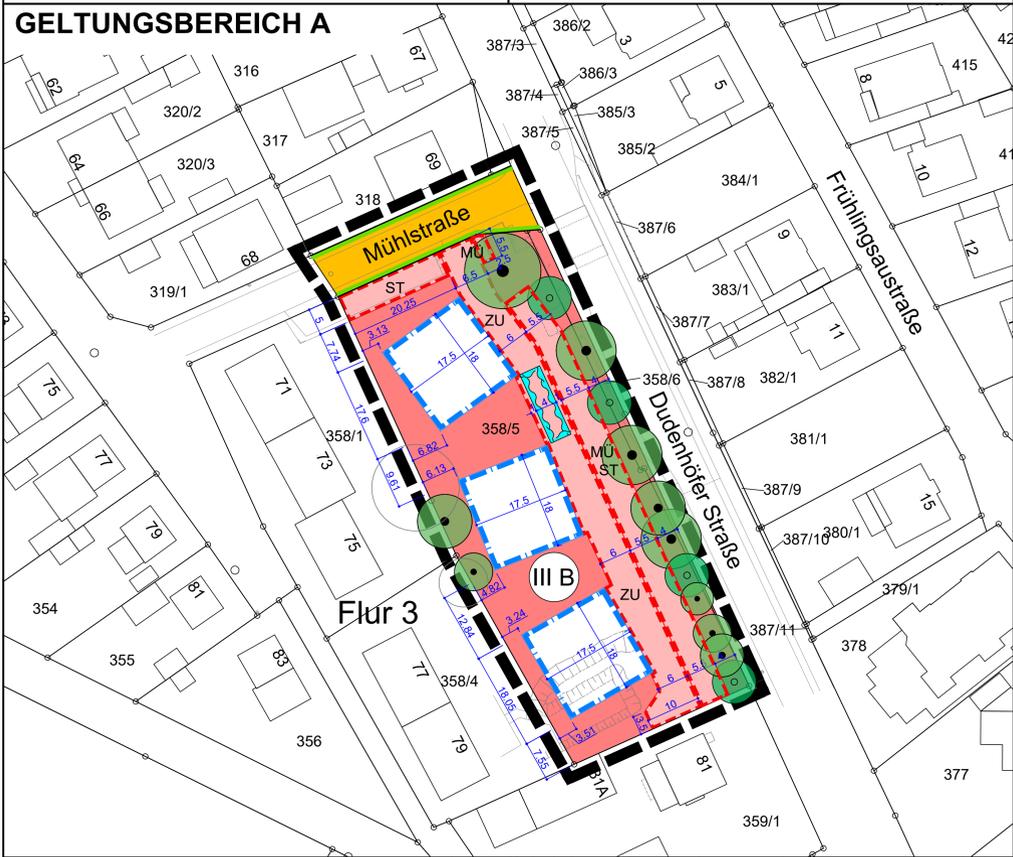
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I, S. 3465)

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl. I, S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I, S. 3465).

LAGA-Mitteilung 20
LAGA-Verwertungsrichtlinie, Mitteilung der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, 5. Auflage (Stand 06.11.2003)

Verfahrensübersicht

- (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)**
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 15.05.2017
 - Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am 08.06.2017
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekannt gemacht am
 - Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom
 - Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 erfolgte im Zeitraum vom
 - Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am
 - Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Stadt Rodgau, den
- gez.
7. Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch die ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am
- Stadt Rodgau, den



**STADT RODGAU
STADTTEIL JÜGESHEIM
BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
GEM. § 13 A BAUGB**

**JÜGESHEIM NR. 53 "MÜHLSTRASSE SÜD"
ÄNDERUNG EINES TEILBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES JÜGESHEIM 22 "ZWISCHEN RODAU,
DUDENHÖFER STRASSE, SÜDRING UND MÜHLSTRASSE"**

RECHTSPLAN - ENTWURF

PLAN-Nr. 1	M. 1: 500	AZ. S 720/18	1
DATUM	BEARBEITER	PLANFERTIGSTELLUNG	
29.01.2019	RAUJH		
DATUM	BEARBEITER	PLANÄNDERUNG	
13.02.2019	RAUJH	Änderungen gem. Mail vom 11.02.19	
14.02.2019	RAUJH	Änderungen gem. Mail vom 14.02.19	
25.02.2019	RAUJH	Änderungen gem. Mail vom 20.02.19	
28.02.2019	RAUJH	Änderungen gem. Mail vom 28.02.19	