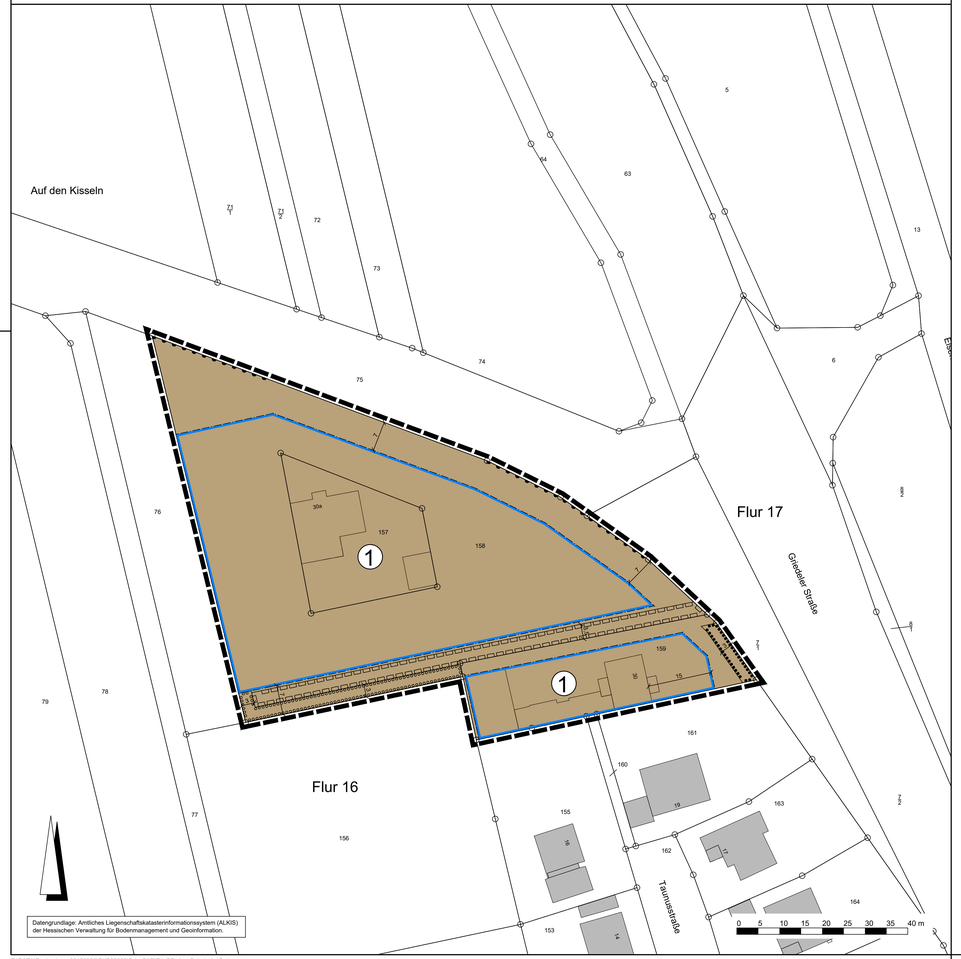
Gemeinde Rockenberg, Ortsteil Rockenberg

Bebauungsplan Nr. 3 "Am Bahnhof" - 1. Änderung



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378),

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602),

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318), verlängert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2020 (GVBl. S.915).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 16 — Flurnummer

158 — Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

GFZ — Geschossflächenzahl

Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:

FH — Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten des südwestlichen Grundstücksbereiches des Flurstückes 158

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	FH
1	MI	0,4	0,8	II	a	9,5 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen BauGB / BauNVO

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Bahnhof" - 1. Änderung gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Bahnhof" werden durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Am Bahnhof" - 1. Änderung und Erweiterung aufgehoben.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB:

1.1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO und § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO gilt für das Mischgebiet:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 Nr.4 i.V.m. § 18 Abs.1 BauNVO gilt:

Die max. Firsthöhe der Gebäude beträgt 9,50 m über Oberkante-Erdgeschoss-Rohfußboden.

1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO gilt für das Mischgebiet:

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass je Gebäude eine maximale Gebäudelänge von 35 m zulässig ist.

1.2 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO: Nebenanlagen, Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei Garagen und Carports angrenzend zur Erschließungsstraße ist ein Abstand von mind. 5,0 m zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten.

1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Mischgebietes sind je Gebäude max. 3 Wohneinheiten zulässig.

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

Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sowie nicht überdachte Hofflächen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, Schotter oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen.

1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.5.1 Bei der Anlage von Kfz-Stellplätzen und Garagen ist für bis zu 3 Stellplätze jeweils ein Laub- oder Obstbaum im Vorgartenbereich zu pflanzen.

1.5.2 In der 3 m breiten Fläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB gilt es einheimische standortgerechte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Je Strauch 5m², je Baum 20m². Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzliste 3.8 aufgeführten Arten.

1.6 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die standortgerechten Gehölze im Bereich der Randbegrünungen zu den Wegeparzellen (Flurstück 75 und 7/1) sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird, siehe Pflanzliste 3.8.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1, 3 und 5 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Neigung von 15° - 40°. Geringere Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft extensiv begrünt werden. Von der Dachbegrünung kann bei Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen abgesehen werden. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Gauben), Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebengebäuden können die festgesetzte Dachneigung unterschreiten und auch als Flachdächer ausgebildet werden..

2.2 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Grundstückseinfriedungen entlang der Erschließungsstraßen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

2.2.2 Zulässig sind offene Einfriedungen. Bei der Einfriedung ist ein Mindestabstand von 15 cm zur Oberkante des Erdbodens einzuhalten. Mauern und Mauer- und Betonsockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden Trockenmauern aus ortstypischem Gestein. Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecke oder Zäune zulässig. Köcher- oder Punktfundamente für Zaunelemente sind zulässig.

2.2.3 Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wegen hat der Abstand der Einfriedungen mind. 0,5 m zu betragen

2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.3.1 Mindestens 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

2.3.2 Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens 7 m³ betragen, davon müssen 4 m³ Retentionsraum vorgehalten werden.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

4.1 Verwendung von erneuerbaren Energien

Je Wohngebäude sollte auf mind. 30% der Dachflächen des Hauptdaches eine Photovoltaik und / oder Solarthermieanlage (auch anteilig) installiert werden.

4.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen

4.3 Bodenschutz/ Erdmassenausgleich

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

4.4 Schutz von Versorgungsleitungen

Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanzarten im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 19630.

4.5 Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Rockenberg.

4.6 Verwendung von erneuerbaren Energien

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

4.7 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

b) Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.

c) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

d) Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.

e) Rodungen von Höhlenbäumen und Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeit (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

4.8 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftrifft, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

4.9 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Obstbäume:
Malus domestica - Apfel
Prunus avium - Kulturkirsche
Prunus cerasus - Sauerkirsche
Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume
Pyrus communis - Birne
Pyrus pyraster - Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens - Buchsbaum
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Euonimus europaea - Pfaffenhütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Genista tinctoria - Färberginster
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Lonicera caerulea - Heckenkirsche
Malus sylvestris - Wildapfel
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Ribes div. spec. - Beerensträucher
Rosa canina - Hundsrose
Salix caprea - Salweide
Salix purpurea - Purpurweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. - Felsenbirne
Calluna vulgaris - Heidekraut
Chaenomeles div. spec. - Zierquitte
Cornus florida - Blumenhartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Deutzia div. spec. - Deutzie
Forsythia x intermedia - Forsythie
Hamamelis mollis - Zaubernuss
Hydrangea macrophylla - Hortensie
Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt
Lonicera nigra - Heckenkirsche
Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
Magnolia div. spec. - Magnolie
Malus div. spec. - Zierapfel
Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
Rosa div. spec. - Rosen
Spiraea div. spec. - Spiere
Weigela div. spec. - Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde
Clematis vitalba - Wald-Rebe
Hedera helix - Efeu
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
Lonicera spec. - Heckenkirsche
Parthenocissus tricusp. - Wilder Wein
Polygonum aubertii - Knöterich
Wisteria sinensis - Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am ___.___._____

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am ___.___._____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ___.___._____ bis einschließlich ___.___._____

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am ___.___._____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Rockenberg, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___._____

Rockenberg, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

Gemeinde Rockenberg, Ortsteil Rockenberg

Bebauungsplan Nr. 3

"Am Bahnhof" - 1. Änderung

PLANUNGSBÜRO FISCHER
Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Entwurf

Stand:	24.03.2021 25.05.2021 15.06.2021 06.12.2021
Projektleitung:	Wolf
CAD:	Voith
Maßstab:	1 : 500
Projektnummer:	21-2419