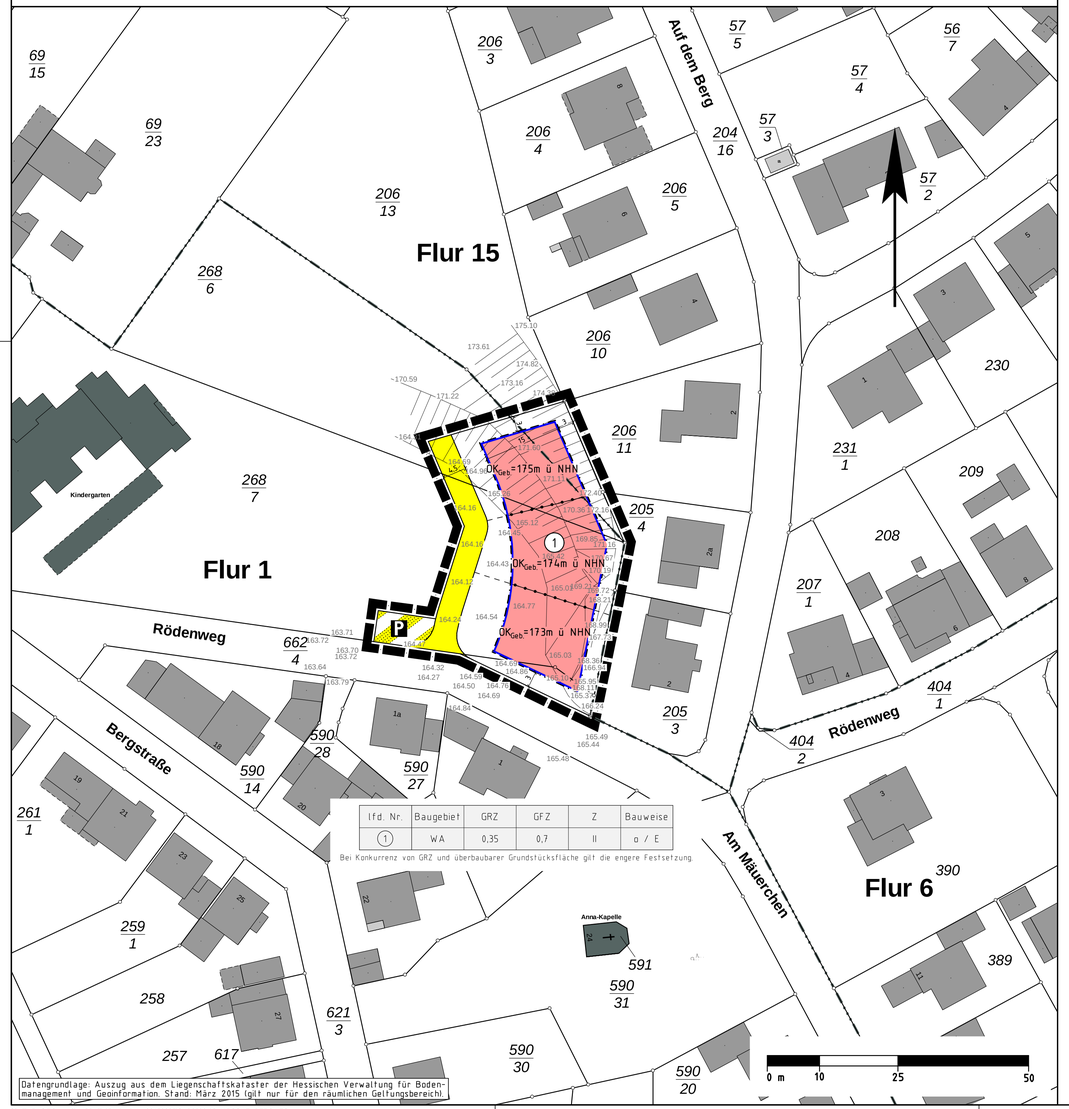
Gemeinde Rockenberg, Ortsteil Rockenberg

Bebauungsplan Nr. 10 "Am Kirschenberg"



lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise
1	WA	0,35	0,7	II	o / E

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

Datengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation. Stand: März 2015 (gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
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 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457).

1 Zeichenerklärung

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1.1 Flurgrenze

1.1.2 Flur 1 — Flurnummer

1.1.3 268/7 — Flurstücksnummer

1.1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

1.1.5 geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

1.2 Planzeichen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

1.2.1.1 WA — Allgemeines Wohngebiet

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.2.1 GFZ — Geschossflächenzahl

1.2.2.2 GRZ — Grundflächenzahl

1.2.2.3 Z — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Erdgeschoss-Rohboden; hier:

1.2.2.4.1 $OK_{Geb.}$ — Oberkante Gebäude

1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1.2.3.1 o — offene Bauweise

1.2.3.2 E — nur Einzelhäuser zulässig

1.2.3.3 Baugrenze

1.2.3.3.1 überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche im Baugebiet (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind hier Stellplätze zulässig) vgl. textliche Festsetzung 2.3.

1.2.4 Verkehrsflächen

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 P — Öffentliche Parkfläche

1.2.5 Sonstige Planzeichen

1.2.5.1 Abgrenzung der unterschiedlichen Höhenentwicklung

1.2.5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.2.6 Sonstige Darstellungen

1.2.6.1 164.50 — Höhenangabe in NHN (Normal Höhe Null)

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauNVO:

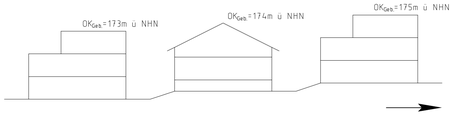
Im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

2.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Das Maß der maximalen Gebäudeoberkante ($OK_{Geb.}$) erfolgt gemäß Plankarte. Der nachfolgende Schnitt stellt ein Beispiel dar.



2.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:
Nebenanlagen, Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.4 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

2.5 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 **Dacheindeckung (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in Anthrazit, Rot- und Brauntönen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

3.2 **Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

3.2.1 Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2 m über der Geländeoberfläche.

3.2.2 Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel, sofern es sich nicht um Stützmauern handelt, sind nur straßenseitig zulässig.

3.2.3 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden.

3.3 **PKW-Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

3.3.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs 1 Nr. 4 HBO: PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

3.3.2 Gefangene Stellplätze sind zulässig.

3.4 **Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

3.4.1 Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch 1 m² (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden. Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen ist unzulässig.

3.4.2 **Artenlisten** (Auswahl / Empfehlung)

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200

Acer campestre	- Feldahorn	Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Betula pendula	- Sandbirke	Sorbus aria	- Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Corylus avellana	- Hasel	Sorbus domestica	- Speierling
Fagus sylvatica	- Rotbuche		
Fraxinus excelsior	- Esche	Obstbäume (H., v., 8-10):	
Juglans regia	- Walnuss	Prunus avium	- Kulturkirsche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Malus domestica	- Apfel
Quercus robur	- Stieleiche	Pyrus communis	- Birne

Artenliste 2 (Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Malus sylvestris	- Wildapfel
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Crataegus monogyna /		Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata	- Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Frangula alnus	- Faulbaum	Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauerngärten:

Cornus mas	- Kornelkirsche	Laburnum vulgare	-Goldregen
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Mespilus germanica	- Mispel
Forsythia intermedia	- Forsythie	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Ilex aquifolium	- Stechpalme	Syringa	- Flieder

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 quinquefolia	- Wilder Wein

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Für die Anlage von Stellplätzen gelten die Vorschriften der Satzung über die Schaffung von Stellplätzen der Gemeinde Rockenberg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.

4.2 Niederschlagswasser:

4.2.1 Gem. § 37 Abs. 4 HWG:
Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4.2.2 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 Bodendenkmäler:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG 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.

4.4 Artenschutz

4.4.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

4.4.2 Zum Ausgleich wegfallender potentieller Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind zwei Nistkästen anzubringen und regelmäßig zu pflegen. Geeignet wäre beispielsweise folgender Nistkastentyp: Nischenbrüterhöhlen z.B. Schwegler Typ 1N

4.5 Abwasser

Bei der Bebauung sind individuelle Hebeanlagen vorzusehen, um das Abwasser in den Kanal im Rödenweg pumpen zu können.

4.6 Baugrund

Es wird auf die Möglichkeit einer anthropogenen Auffüllungsschicht im Bereich der Baugrundstücke hingewiesen.

4.7 Bergbau

Die Bergaufsicht weist auf frühere bergbauliche Tätigkeiten im Bereich des Plangebiets hin, deren genaue Lage allerdings nicht verortet werden kann.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 09.12.2014

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.08.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 27.08.2015

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.09.2015 bis einschließlich 09.10.2015

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am ___.___._____

Die Bekanntmachungen erfolgten in der „Butzbacher Zeitung" sowie in der „Wetterauer Zeitung".

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 ___.___._____

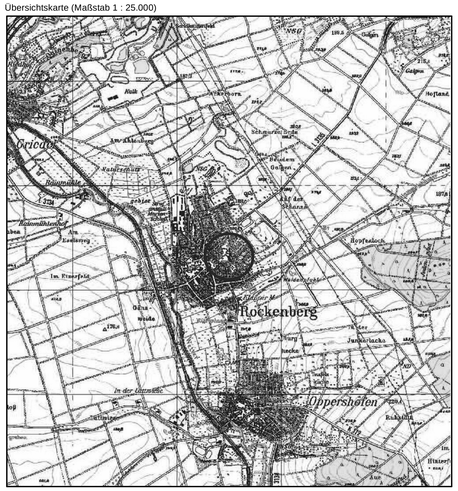
_____
Bürgermeister

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

Rockenberg, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



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

Gemeinde Rockenberg, Ortsteil Rockenberg
Bebauungsplan Nr. 10 "Am Kirschenberg"
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
Satzung

Stand:	14.04.15/27.04.15 07.08.15/05.11.15 22.02.2016
Bearbeitet:	Fischer, Ferber
CAD:	Ferber
Maßstab:	1 : 500