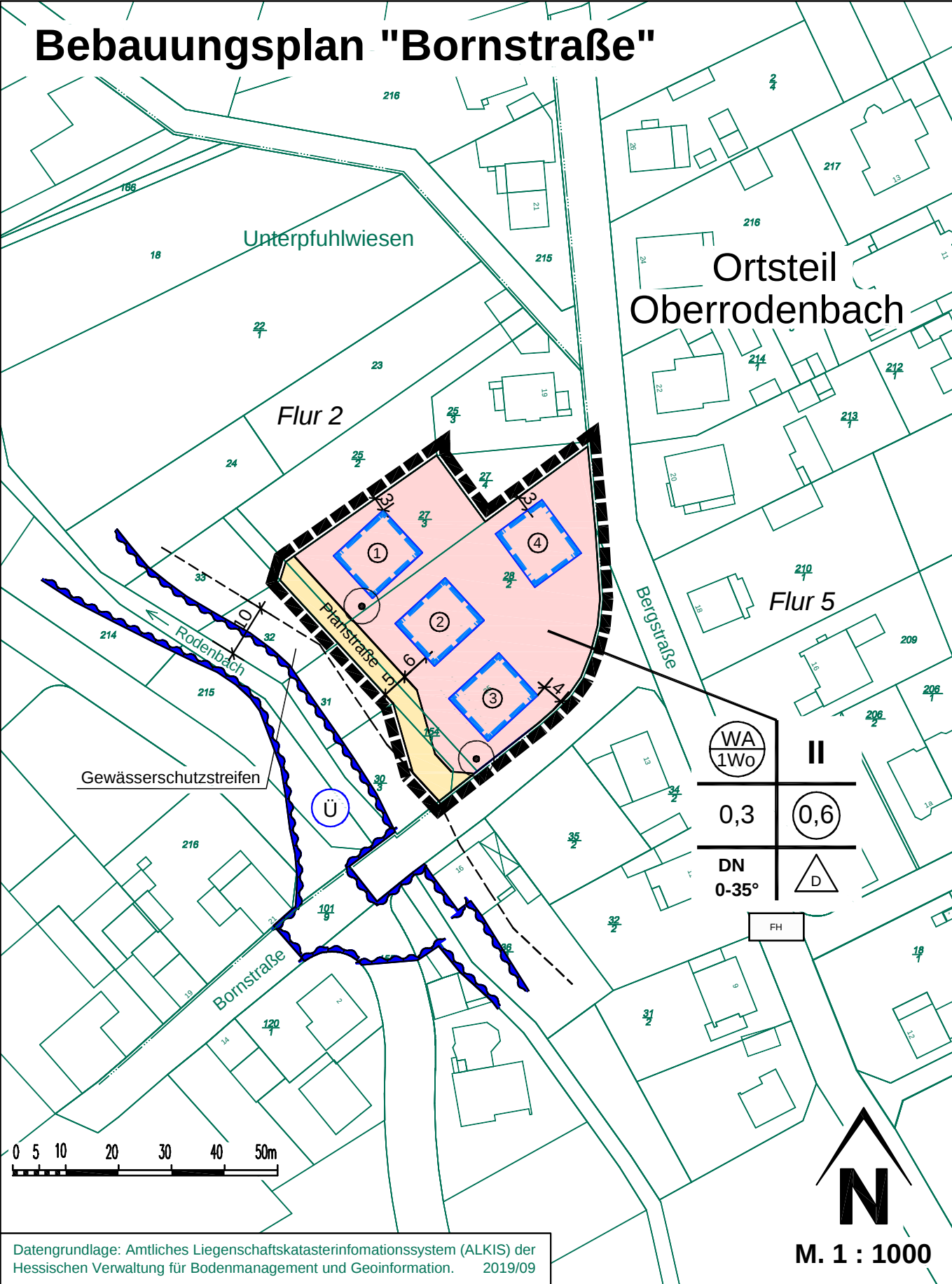




Planzeichen für Bauleitpläne gemäß Planzeichenverordnung PlanZV

1. **Füllschema der Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	Bauweise
Firsthöhe	

2. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB Pro Wohngebäude ist höchstens 1 Wohnung zulässig
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß §§ 17 und 19 BauNVO
	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 17 und 20 BauNVO
FH	Trauf- und Firsthöhen je Baufenster ① - ④ als Höchstmaß in Höhe über Normalnull (ü.NN)

	max. Traufhöhe	max. Firsthöhe
①	174,60 ü.NN	179,10 ü.NN
②	175,00 ü.NN	179,50 ü.NN
③	175,40 ü.NN	179,90 ü.NN
④	176,50 ü.NN	181,00 ü.NN

3. **Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

	offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
	Baugrenze § 23 (3) BauNVO
	Überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. **Straßenverkehrsflächen**
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Planstraße -öffentlich-
--	-------------------------

5. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

	Erhaltung von Bäumen
--	----------------------

6. **Sonstige Festsetzungen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
	Angabe der zulässigen Dachneigung

7. **Nachrichtliche Übernahmen**

	Überschwemmungslinie §9 (1) Nr.16 BauGB, Abflussgebiet HQ 100 nach HWG
	Überschwemmungsgebiet
	Gewässerschutzstreifen

8. **Sonstige Planzeichen**

	vorhandene Grundstücksgrenzen
	Maßlinie / Maßzahl
	Flurstücksnummer

1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB							
1.1	Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr.1 BauGB Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.							
1.2	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. § 19 (4) BauNVO Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.							
1.3	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Die offene Bauweise ist festgesetzt. Es sind gemäß Planeintrag nur Doppelhäuser zulässig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insgesamt max. 8 Doppelhaushälften zulässig.							
1.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet ist in die Nutzungsschablone eingeschrieben. Je Wohngebäude ist maximal 1 Wohnung zulässig. Als ein Wohngebäude zählt die Doppelhaushälfte.							
1.5	Höhe baulicher Anlagen / Firsthöhe § 9 (3) BauGB i.V. mit § 18 BauNVO Die maximalen Firsthöhen der baulichen Anlagen und die Traufhöhen werden in Metern über Normalnull (üNN) nach Baufenstern gestaffelt angegeben.							
1.6	Führung von Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Alle Versorgungsleitungen (wie z.B. Telekommunikationsleitungen, Elektroleitungen bis einschließlich 20 KV-Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.							
1.7	Photovoltaik § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB Im Geltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Als „nutzbare Dachfläche“ im o. g. Sinne gilt derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere: • ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (so insbesondere Ostnordost bis Westnordwest); • erheblich beschattete Teile der Dachfläche (bspw. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume); • von anderen zulässigen Dachnutzungen (wie Dachfenster, Dachschneitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Belüftungseinrichtungen, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, für Wärmepumpen, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen etc.) belegte Teile des Daches sowie notwendige Abstandsflächen zu den Dachrändern. Dabei soll die Anordnung solcher Dachnutzungen möglichst so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt.							
1.8	Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken § 9 (1) Nr. 25a BauGB Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50 % der Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen.							
1.9	Artenliste Bei der Gestaltung und Bepflanzung der festgesetzten Grünflächen sind bevorzugt einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Artenliste gibt Vorschläge hierzu. Bei der Auswahl der Baumarten soll besonders die Trockenheitsresistenz und Klimaresilienz berücksichtigt werden. Hinweise für die Auswahl können in der laufend fortgeschriebenen Datenbank der HLNUG zu klimaresilienten Bäumen erhalten werden (https://www.hlnug.de/stadtgruen-im-klimawandel/klimaresiliente-baumaarten-finden).							
	Bäume: STU 14/16 cm Feldahorn Eberesche Hainbuche Vogelkirsche Stilleiche Winterlinde	Bäume: STU 14/16 cm Acer campestre Sorbus aucuparia Carpinus betulus Prunus avium Quercus robur Tilia cordata	Großsträucher: Salweide Weißdorn Haselnuss Weinrose Gewöhnl. Stechplarme Kornelkirsche Wildobst Europ. Pfaffenhütchen Echter Kreuzdorn	Großsträucher: Salix caprea mas Crataegus Corylus avellana Rosa rubiginosa Ilex aquifolium Cornus mas Euonymus europaeus Rhamnus cathartica				
	Mittelsträucher: Öhrchenweide Purpurweide Schlehe Rote-Johannisbeere Blaue Heckenkirsche Stachelbeere Filz-Rose Blasenstrauch Himbeere Hechtrose Gewöhl, Berberitze Felsenbirne	Mittelsträucher: Salix aurita Salix purpurea Prunus spinosa Ribes rubrum Lonicera caerulea Ribes uva-crispa Rosa tomentosa Caulotea arborescens Rubus idaeus Rosa glauca Berberis vulgaris Amelanchier ovalis	Kleinststräucher: Zwerghornspindel Sandweide Kriechweide Strauchkornelweide Färberginster Essigrose Alpenheckenrose Apfelrose Zwerghl. Felsenbirne Kopfginster Schwarzer Geißklee	Kleinststräucher: Cotoneaster integerrimus Salix arenaria Salix repens Cornilla emerus Genista tinctoria Rosa gallica Rosa pendulina Rosa villosa Amelanchier ovalis var. Pumila Chamaecytisus supinus Cytisus nigricans				
	Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen: Stauden: Kleines Habichtskraut Scharfer Mauerpfeffer Milder Mauerpfeffer Purpure Fethenhe Frühlingsfingerkraut Felsennelke Echte Hauswurz				Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen: Stauden: Hieracium pilosella Sedum acre Sedum sexangulare Sedum telephium Potentilla neumanniana Petrorhagia saxifraga Sempervivum tectorum			
	Geeignete Pflanzenarten für Fassadenbegrünungen: mit Kletterhilfe Bergrebe Waldrebe Geißblatt Kletterrosen Knöterich Wein Blauregen				Geeignete Pflanzenarten für Fassadenbegrünungen: mit Kletterhilfe Clematis montana Clematis in Arten Lonicera in Arten Rosa in Arten Polygonum auberti Vitis vinifera Wisteria sinensis			
	Selbstklimmer Wilder Wein Efeu				Selbstklimmer Parthenocissus quinquefolia Hedera helix			
1.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB Zum Schutz vor schädlichen Beeinträchtigungen der Bodenstrukturen sind Erdarbeiten witterungsabhängig bei ausreichender Trockenheit durchzuführen. Die allgemein gültigen Bestimmungen zu Natur- und Artenschutz sind einzuhalten.							
2.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO							
2.1	Dachgestaltung Dachneigung Es ist eine Dachneigungen von 0-35° zulässig. Dacheindeckung/Dachfarbe Es ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc., in der Farbe Grau sowie Rottöne zulässig. Es sind auch Dachbegrünungen zulässig. Dachaufbauten Gauben sind als Flachdach-, Sattel- oder Schiepgauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75 m und von der Giebelwand mindestens einen Abstand von 1,50 m einzuhalten. Dies gilt auch für Zwerchhäuser. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, so sind diese auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.							
2.2	Dachbegrünungen Flachdächer sind, soweit technisch zulässig, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausnahmen von der Begrünung sind lediglich für technisch- oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten (wie z. B. Fenster- und Lüchtöffnungen, Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen), Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen oder für nicht begrünbare technische Anlagen zulässig.							
2.3	Einfriedungen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.							
2.4	Farbgebung baulicher Anlagen Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und reflektierende, glänzen-de oder glasierte Materialien. Grelle oder glänzende Farben sind als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig. Solaranlagen sind zulässig. Die Fest-setzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.							
2.5	Gartengestaltung Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig.							
2.6	Anlegen von Zisternen Das im Planungsgebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Pro 100 m² Dachfläche sind mindestens 3 m³ Speichervolumen vorzuhalten. Der Überlauf der Zisterne wird in den Abwasserwasserkanal geleitet.							
3.	HINWEISE							
3.1	Abfallwirtschaft 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 das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.							
3.2	Denkmalschutz Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen -Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.							
3.3	Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung Es wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an der baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.							
3.4	Südausrichtung Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.							
3.5	Vorsorgender Bodenschutz Der kulturfähige Oberboden ist fachgerecht zu sichern, zwischenzulagern und nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Auffüllung und zur Gelände- und Gartenmodellierung wieder zu verwerten. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen auf bereits versiegelten oder verdichteten Böden eingerichtet werden.							
3.6	Außenbeleuchtungen Es sind im Plangebiet nur Außenbeleuchtungen zulässig, die warmweißes Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur ausstrahlen, die voll abgeschirmt und genau waagrecht montiert sind, um das Licht effizient auf die zu beleuchtende Fläche lenkt und kein Licht in den oberen Halbraum abstrahlen. Die Leuchten sind mit einer Lichtstärkenklasse von G6 auszustatten.							
3.7	Stellplatzsatzung Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Rodenbach wird hingewiesen.							

RECHTSGRUNDLAGEN	
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt gültigen Fassung. 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 133), in der zuletzt gültigen Fassung. 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung. 4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), in der zuletzt gültigen Fassung. 5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), in der zuletzt gültigen Fassung.	
VERFAHRENSVERMERKE	
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rodenbach hat am 21.01.2021 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Bornstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am	
2. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG Am wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Rodenbach die Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Die berührten Behörden und sonstige TOB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert worden.	
3. SATZUNGSBESCHLUSS Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rodenbach hat am den Bebauungsplan „Bornstraße“ in der Fassung vom gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der HGO als Satzung beschlossen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rodenbach hat am die baurechtsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bornstraße“ in der Fassung vom gem. § 5 der HGO als Satzung beschlossen.	
4. AUSFERTIGUNGSVERMERK Die durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Rodenbach in Ihrer Sitzung am beschlossene Satzung des Bebauungsplans „Bornstraße“ in der Fassung vom wurde durch den Bürgermeister am handschriftlich unterzeichnet und ausgefertigt.	
Rodenbach, (Schejna) Bürgermeister	
Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.	
Rodenbach, (Schejna) Bürgermeister	
Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Rodenbach durch die Planungsgruppe Bonewitz erarbeitet.	
Büdingen, Frauke Bonewitz	

. Ausfertigung

Bebauungsplan "Bornstraße"

(im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Gemeinde Rodenbach

Ortsteil Oberrodenbach

Planungsgruppe Bonewitz

Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Brunostraße 7, 63654 Büdingen Tel.: 06042 9758959

M. 1:1000

Projekt Nr.	Verfahrensstand	Entwickelt	Bonewitz
25028 - 00	Auslegung	Bearbeitet	Kümpel
		Geprüft	Bonewitz
		Fertiggestellt	02.02.2026

