

Bebauungsplan

"Bornstraße"

Gemeinde Rodenbach
OT Oberrodenbach

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

(Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

Bearbeitung:

Planungsgruppe Bonewitz
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Brunostraße 7, 63654 Büdingen Tel.: 06042 9758959

Büdingen
02.02.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
2	Veranlassung und Planziel.....	1
3	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	1
3.1	Lage im Raum	1
3.2	Geltungsbereich	2
4	Planungsrechtliche Situation.....	2
4.1	Rechtsgültiger Bebauungsplan.....	2
4.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB	2
5	Übergeordnete Planungen	3
5.1	Regionaler Flächennutzungsplan	3
5.2	Schutzgebiete	3
6	Bestandsituation und Berücksichtigung bei der Planung.....	4
6.1	Aktuelle Nutzung und Bestand	4
6.2	Verkehrliche Erschließung.....	4
6.3	Immissionssituation	5
6.4	Fauna und Flora	5
6.5	Boden	5
6.6	Klima	7
6.7	Wasser	7
6.8	Geschichte und Kultur	8
6.9	Altablagerungen	8
6.10	Kampfmittelbelastung	8
7	Planung.....	8
7.1	Planungsvorgaben und städtebauliches Konzept.....	8
7.2	Festsetzungen	9
7.2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7.2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
7.3	Hinweise	14
7.4	Plandaten	16
7.5	Erschließung.....	16
7.6	Artenschutz nach § 44 BNatSchG	18

1 Einleitung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rodenbach hat in ihrer Sitzung am 21.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bornstraße“ im Ortsteil Oberrodenbach gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 5 HGO beschlossen, mit der Maßgabe, die im Geltungsbereich gelegenen Gemeinbedarfsgrundstücke einer städtebaulichen Neuordnung zuzuführen.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der durch Nachverdichtung Wohnraum schafft. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m², so dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden kann.

2 Veranlassung und Planziel

Das Plangebiet wurde durch den „Ortsbebauungsplan Oberrodenbach“ aus dem Jahr 1981 als „Fläche für den Gemeinbedarf- ev. Kirche“ beplant. Eine Nutzung für kirchliche Zwecke ist zukünftig nicht mehr vorgesehen.

Die Kirchengemeinde möchte das Grundstück veräußern, und aus diesem Grund wird eine geänderte Nutzung angestrebt.

Nach Prüfung verschiedener Alternativen hat sich die Gemeinde Rodenbach für eine Wohnbaunutzung entschieden. Nach einem durchgeführten Beteiligungsverfahren im Sommer 2023 wurde die Planung unterbrochen und stillgelegt. Erst Ende 2025 wurde sie neu aufgegriffen und in Abstimmung mit einem Kaufinteressenten für die Grundstücke die vorliegende Planung entwickelt.

Mit dieser Planung möchte die Gemeinde Rodenbach Wohnbauflächen zur Nachverdichtung zur Verfügung stellen, da eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen im Gemeindegebiet besteht. Die Gemeinde Rodenbach legt Wert auf eine maßstäbliche Neubebauung innerhalb des Baugebietes, die sich in die vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur der angrenzenden Bebauung einfügt. Planungsvorgabe ist, die Wohnbauten in die örtlichen Gegebenheiten und Siedlungsstrukturen einzupassen und den Charakter der Ortslage Oberrodenbach zu berücksichtigen.

3 Räumliche Lage und Geltungsbereich

3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Rodenbach liegt in südwestlichen Teil des Main-Kinzig-Kreises und ist durch die günstige, gut ausgebaute Infrastruktur an den wichtigen Hauptverkehrsverbindungen unmittelbar angeschlossen.

Das Plangebiet ist über die Bornstraße an die L 3268 angebunden.

Über das Langenselbolder Dreieck besteht eine Verbindung an die A66 und A45. Eine weitere wichtige verkehrstechnische Verbindung erfolgt über Hanau Wolfgang an die B43a und B43 an die A3, A45 und A66.

Rodenbach grenzt im Norden an die Stadt Langenselbold, im Nordosten an die Gemeinde Hasselroth, im Osten an die Gemeinde Freigericht, im Süden an die Stadt Alzenau und die Gemeinde Kahl am Main (beide Landkreis Aschaffenburg), im Westen an die Stadt Hanau sowie im Nordwesten an die Gemeinde Erlensee.

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Niederrodenbach mit ca. 8.900 Einwohnern und Oberrodenbach mit ca. 2.400 Einwohnern.

Der Planungsraum nimmt derzeit ein Wohnbaugrundstück mit großem Garten und Freizeitgärten im Zentrum von Oberrodenbach ein. Er grenzt im Norden und Osten an weitere Wohnbauflächen. Die südliche Grenze des Plangebiets bildet der Rodenbach. Im Westen schließen weitere Freizeitgärten an.

Das Gelände liegt zwischen ca. 167,00 m ü. NN im Südwesten und ca. 170,50 m ü. NN im Norden und weist ein Nordost-Südwest Gefälle auf.

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke in der Gemarkung Oberrodenbach:

Flur 2, Flurstücke: 27/3, 28/2, 30/3 tw., 154/1 tw.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2.353 m².

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Rechtsgültiger Bebauungsplan

Die Planfläche liegt vollständig innerhalb des „Ortsbebauungsplans Oberrodenbach“ aus dem Jahr 1981. Das Plangebiet wird dort als „Fläche für den Gemeinbedarf- ev. Kirche“ beplant. Regelungen zum Grünflächenanteil erfolgten nicht. Damit könnte das Plangebiet mit einem Kirchengebäude und Nebenflächen flächendeckend versiegelt werden. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bauungsplans „Bornstraße“ wird dieser Bereich überplant.

4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB

Das Plangebiet soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB entwickelt werden.

Die zu erfüllenden gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind hier gegeben, da eine zulässige Grundfläche im

Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von nicht mehr als 20.000 m² oder mit entsprechender Regelung nicht mehr als 70.000 m² besitzt. Die zulässige Grundfläche beläuft sich im vorliegenden Fall auf deutlich unter den 20.000 m², da bereits der Geltungsbereich nur 2.353 m² umfasst.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, welche die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, also FFH- und Vogelschutzgebiete, sind.

Im Rahmen einer Vorprüfung konnte die Beeinträchtigung ausgeschlossen werden (siehe Kapitel 5.2 Schutzgebiete).

Im Ergebnis steht somit fest, dass der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB keine rechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

In diesem Verfahren wird deshalb gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung und von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und müssen demnach nicht naturschutzrechtlich ausgeglichen werden.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Im RegFNP 2010 ist das Plangebiet „Bornstraße“ als „Fläche für den Gemeinbedarf - Bestand“ dargestellt.

Im Aufstellungsverfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der RegFNP nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Rahmen der Berichtigung angepasst.

5.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Naturdenkmale oder Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. mit § 25 (1) HeNatG, werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Nächstgelegenes Natura 2000 Gebiet ist das FFH-Gebiet Nummer 5820-301 „Kinzigau von Langenselbold“. Das Teilgebiet liegt ca. 3 km entfernt in nord-westlicher Richtung im Kinzigtal.

Das zum natürlichen Überschwemmungsbereich der Kinzig gehörende Gebiet besteht neben dem noch weitgehend mäandrierenden Kinziglauf im Wesentlichen aus einem Abtragungsgewässer, großflächigen Grünländereien und Laubmischwäldern. Merkmale sind der naturnah erhaltener Flußabschnitt in Nachbarschaft zu künstlichen Stillgewässern als Trittsteinbiotop für durchziehende, rasende und überwinternde Vogelarten an der Vogelzugstraße Fuldatal-Kinzigtal-Maintal, v.a. wassergebundene Arten.

Dem Bebauungsplangebiet fehlen durch die bestehenden Flächennutzungen als Siedlungsfläche zu dem Schutzgebiet sowohl die funktionellen Bezüge, als auch durch die Entfernung die räumlichen Bezüge.

Es lässt sich keine relevante Wirkung der geplanten Bebauung auf das Schutzgebiet und seine Schutzzwecke erkennen. Nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von Natura 2000 Gebieten können ausgeschlossen werden.

6 Bestandsituation und Berücksichtigung bei der Planung

6.1 Aktuelle Nutzung und Bestand

Das Plangebiet wird überwiegend gärtnerisch genutzt. Am südlichen Rand der Fläche steht ein Wohngebäude. Daran schließt sich eine versiegelte Einfahrt und Garage an. Das Grundstück liegt derzeit brach. Am Südwestrand verläuft ein geschotterter Weg zu den im Westen liegenden Freizeitgärten.

Entlang dieses Weges stehen eine große Birke und eine große Eiche.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehende Bornstraße im Südosten angebunden. Die Bergstraße grenzt den Geltungsbereich im Nordosten ab.

Parallel zum Rodenbach führt ein Schotterweg zu den Freizeitgärten. Zur Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich und der hinter liegenden Freizeitgärten wird am Südwestrand des Plangebietes die Planstraße vorgesehen.

Die bestehenden innerörtlichen Verkehrsflächen ermöglichen ebenso die Nutzung für Radfahrer und Fußgänger.

Bushaltestellen finden sich ca. 250 m südlich an der Hanauer Straße.

6.3 Immissionssituation

Der Geltungsbereich liegt inmitten von Wohnbauflächen im Ortskern von Oberrodenbach. Die Straßen Bergstraße und Bornstraße dienen ausschließlich der Erschließung der umliegenden Wohnbauflächen. Die Straßenlärmbelastung ist daher minimal und erfordert keine Schutzmaßnahmen.

6.4 Fauna und Flora

Im Plangebiet liegen im Westen in der Nutzung befindliche Freizeitgärten sowie ein Wohngrundstück mit großem Garten. Dieses Grundstück liegt derzeit brach. Entlang eines Schotterweges im Süden stehen eine große Birke und eine große Eiche.

Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten sind nicht zu erwarten. In den Gehölzen und an den Hausfassaden bestehen jedoch die Möglichkeiten zur Vogelbrut oder Fledermäuse könnten in einzelnen Spalten versteckt sein.

Die allgemein gültigen Bestimmungen zu Natur- und Artenschutz sind einzuhalten, um das Töten oder Verletzen von Tieren zu vermeiden. Dies betrifft die üblichen Auflagen bei Abriss und Rodung zur vorherigen Kontrolle auf vorhandenen Tierarten.

2 große Bäume werden mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Es werden im Bebauungsplan Begrünungsaufgaben gemacht und einheimische, klimaresiliente Pflanzen hierfür vorgeschlagen.

6.5 Boden

Oberrodenbach liegt im Gebiet vorherrschender Schluff- und Tonsteine sowie Sandsteine. Aus diesen Ausgangsgesteinen haben sich unterschiedliche Bodeneinheiten der Braunerden und Pseudogley-Braunerden ausgebildet.

Die Lage des Geltungsbereichs in der Bachaue des Rodenbachs bewirkt Böden aus fluvialen Sedimenten, die aus Auensand und Auenlehm gebildet werden.

Vor Ort sind daher ursprünglich anstehende Auengleye zu erwarten.

Das Plangebiet liegt inmitten der Siedlung Oberrodenbach. Daher werden Aussagen über die Bodenformen aus dem Bodenvierfeld Hessen nur als Hinweis auf die potenzielle natürliche Verbreitung gegeben. Die Siedlung kann die Bodenformen grundlegend verändert haben.

Bodenfunktionen

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt für vier Kriterien. Diese sind

- Lebensraum für Pflanzen, Kriterium „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“
- Lebensraum für Pflanzen, Kriterium „Ertragspotenzial“

- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium „Wasserspeicherfähigkeit“ (Feldkapazität FK)
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, Kriterium „Nitratrückhaltevermögen“

Die Bewertung erfolgt jeweils in fünf Stufen von sehr gering (1) bis sehr hoch (5). Anschließend werden diese vier Bewertungen zu einer Gesamtbewertung der Bodenfunktionen zusammengeführt.

Aus diesen Kriterien und ihrer Bewertung wird der Funktionserfüllungsgrad für den Boden abgeleitet.

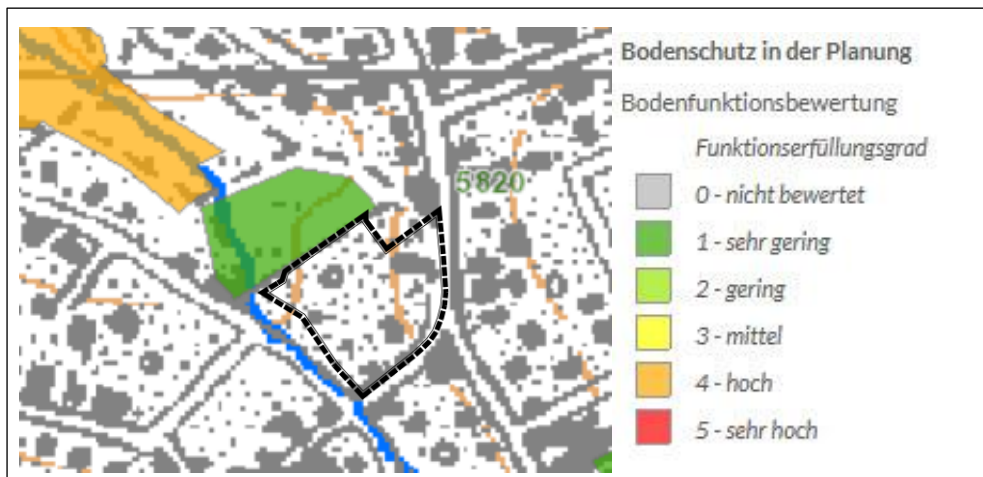


Abb.: Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen)

Das Plangebiet ist ca. 0,2 ha groß. Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet werden im BodenViewer Hessen keine großmaßstäbigen Aussagen getroffen, hierzu zählt auch die Bodenfunktionsbewertung. Daher liegt innerhalb dieses Gebiets keine Bodenfunktionsbewertung (Stufe 0) vor.

Vorbelastung

Diese vorgenannten Böden sind durch die Lage in einer Siedlung stark anthropogen geprägt. Teilflächen des Plangebietes sind bereits bebaut oder versiegelt. Dies sind ein Gebäude mit Einfahrt und Nebengebäuden sowie Wegeverbindungen und andere versiegelte Flächen. Bei den restlichen Flächen ist davon auszugehen, dass die bestehende Nutzung als Hausgarten ebenfalls Veränderungen in der natürlichen Horizontfolge durch Bautätigkeit und Geländemodellierungen hervorgerufen hat.

Zu weiteren Vorbelastungen liegen keine Erkenntnisse vor.

Durch die Nachverdichtung und Nutzung von Flächen der Innenentwicklung für Wohnbauzwecke werden Bodenschutzbelange insofern berücksichtigt, dass keine unversiegelten Flächen im Außenbereich überbaut werden.

Es wird mit einem großen Begrünungsanteil der Grundstücke geplant, und der Oberboden soll auf den Grundstücken wiederverwertet werden, so dass möglichst wenige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten sind.

6.6 Klima

Klimatisch ist bezüglich anstehender Bauvorhaben zu berücksichtigen, ob das Plangebiet in einem durch Hitze vorbelastetem Gebiet liegt.

Laut dem Hitzebelastungs-Index der Gemeinde Rodenbach (bereitgestellt durch das HLNUG) liegt der Ortskern von Oberrodenbach in einem Gebiet von schwacher bis sehr schwacher Effektstärke. Die Hitzebelastung hier ist demnach nicht hoch.

Kaltluftströme gelangen über das Rodenbachtal in die Siedlungsmitte hinein.

Die geplante Bebauung ist durchlässig für diese kühle Luft und hindert keine Zuströme von Kaltluft in die Ortslage.

Durch Festsetzung von einem hohen Grünflächenanteil auf den privaten Grundstücken und einem geringen Versiegelungsgrad können die klimatischen Ausgleichsfunktionen von Freiflächen weiterhin gewahrt bleiben.

Durch die Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdächern kann zusätzliche Vegetationsfläche geschaffen werden, die wiederum eine positive klimatische Wirkung ausübt. Schotter- und Kiesgärten werden ausgeschlossen.

In Hinsicht auf den notwendigen Energiebedarf wird im Plangebiet eine Pflicht zur Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen festgesetzt.

Weitere Möglichkeiten der Wärmeenergieeinsparung liegen in der Südorientierung der Gebäude in Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden nach Norden.

6.7 Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet. Es sind keine besonderen Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers erforderlich oder geplant.

Oberflächenwasser

Der benachbarte Rodenbach mit seinem Gewässerrandstreifen wird nicht vom Plangebiet überplant.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Die Überschwemmungslinie des Rodenbachs ist nachrichtlich wurde die Planzeichnung übernommen.

Starkregen

Die Starkregen-Hinweiskarte für Hessen des HLNUG vermittelt eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen. Die Starkregengefährdung für das

Plangebiet ist laut Fachdatenviewer hoch, jedoch wird die Vulnerabilität nicht erhöht eingestuft.

Fließpfade verlaufen laut Starkregenviewer entlang der Bergstraße und dem Rodenbach. Eine Gefährdung des Geltungsbereiches wird nicht indiziert.

Die geplante Bebauung hat keine zusätzlichen oder geänderten Auswirkungen bei Starkregenereignissen. Demnach wird keine besondere Empfehlung zu Schutzvorkehrungen bezüglich möglicher Starkregenereignisse ausgesprochen.

6.8 Geschichte und Kultur

Kultur- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Da es sich um bereits bebautes Gelände handelt, ist nicht mit dem Auftreffen von Bodendenkmälern zu rechnen.

6.9 Altablagerungen

Es liegen keine Hinweise auf Altablagerungen vor.

6.10 Kampfmittelbelastung

Es liegen nach Auswertung aussagekräftiger Luftbilder keine Hinweise vor, dass ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel besteht.

7 Planung

7.1 Planungsvorgaben und städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebietes“ geschaffen werden. Es sollen max. 4 Doppelhäuser entstehen. Diese stehen locker auf dem Wohnbaugrundstück des Geltungsbereichs verteilt. Dies ist so in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Investor vereinbart.

Das Wohngebiet soll sich an der nachbarlichen Bebauung orientieren und eine max. 2-geschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 ermöglichen. Es sind Gebäudehöhen zur maximalen Ausnutzung vorgegeben, die sich am Geländeverlauf orientieren.

Es werden Gestaltungsfestsetzungen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild vorgesehen.

Die Straßenführung der neuen Planstraße ist daran orientiert, dass der Gewässerschutzstreifen des Rodenbachs gewahrt bleibt und gleichzeitig eine Eiche an der Grundstücksecke zur Bornstraße erhalten bleiben kann.

7.2 Festsetzungen

7.2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als besondere Art der baulichen Nutzung das allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Ziel der Gemeinde ist es, im Ortszentrum besser ausgenutzte Wohnbauflächen anzubieten.

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.

Begründung:

Mit den Festsetzungen kann eine an die Umgebung angepasste Bebauung ermöglicht werden.

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.

Begründung:

Die offene Bauweise in Form von Doppelhäusern ist städtebauliches Ziel der Gemeinde.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 (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.

Begründung

Die Festsetzung von 1 Wohnungen/ Wohngebäude soll das städtebauliche Gesamtbild des Gebietes beeinflussen und aufgrund des gewählten Erschließungssystems das Maß des PKW-Aufkommens steuern.

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.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung werden die baulichen Möglichkeiten in der Höhenausdehnung an die umgebende Bebauung angepasst.

Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen (wie z.B. Telekommunikationsleitungen, Elektroleitungen bis einschließlich 20 KV-Leitungen usw.) sind unterirdisch zu verlegen.

Begründung

Die unterirdische Verlegung von Leitungen gehört zum Stand der Technik und fördert erheblich das Ortsbild.

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, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Be- oder Entlüftungsanlagen, 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.

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.

Begründung

Die Festsetzung dient neben der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes auch der positiven Beeinflussung des Kleinklimas. Die Vegetationsflächen stellen zudem Versickerungsflächen dar und dienen so der Grundwasserneubildung und dem Bodenschutz.

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-baumarten-finden>).

Bäume: STU 14/16 cm

Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Mittelsträucher:

Öhrchenweide	Salix aurita
Purpurweide	Salix purpurea
Schlehe	Prunus spinosa
Rote-Johannisbeere	Ribes rubrum
Blaue Heckenkirsche	Lonicera caerulea
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Blasenstrauch	Colutea arborescens
Himbeere	Rubus idaeus
Hechtrose	Rosa glauca
Gewühl, Berberitze	Berberis vulgaris
Felsenbirne	Amelanchier ovalis

Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen:Stauden:

Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Purpurrote Fetthenne	Sedum telephium
Frühlingsfingerkraut	Potentilla neumanniana
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Echte Hauswurz	Sempervivum tectorum

Geeignete Pflanzenarten für Fassadenbegrünungen:
mit Kletterhilfe

Bergrebe	Clematis montana
Waldrebe	Clematis in Arten
Geißblatt	Lonicera in Arten
Kletterrosen	Rosa in Arten
Knöterich	Polygonum aubertii
Wein	Vitis vinifera
Blauregen	Wisteria sinensis

Großsträucher:

Salweide	Salix caprea mas
Weißdorn	Crataegus
Haselnuss	Corylus avellana
Weinrose	Rosa rubiginosa
Gewöhl. Stechplame	Illex aquifolium
Kornelkirsche	Cornus mas
Wildobst	
Europ. Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica

Kleinsträucher:

Zwergmispel	Cotoneaster integerrimus
Sandweide	Salix arenaria
Kriechweide	Salix repens
Strauchkronwicke	Coronilla emerus
Färberginster	Genista tinctoria
Essigrose	Rosa gallica
Alpenheckenrose	Rosa pendulina
Apfelrose	Rosa villosa
Zwergf. Felsenbirne	Amelanchier ovalis var. Pumila
Kopfginster	Chamaecytisus supinus
Schwarzer Geißklee	Cytisus nigricans

Gräser:

Gemsenschwingel	Festuca rupicaprina
Wimperperigras	Melica ciliata
Niedrige Segge	Carex humilis
Frühlingssegge	Carex caryophyllea

Selbstklimmer

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Efeu	Hedera helix

Begründung

Die Festsetzung dient neben der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes auch der Entwicklung der einheimischen Flora und Fauna.

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 Bodentrockenheit durchzuführen.

Die allgemein gültigen Bestimmungen zu Natur- und Artenschutz sind einzuhalten.

Begründung

Die Festsetzung dient dem Schutz der Bodenstrukturen und dem Schutz der einheimischen Fauna.

7.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 91 HBO

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

Gaube sind als Flachdach-, Sattel- oder Schleppgaube auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gaube 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 Gaube auf der Dachfläche angeordnet, so sind diese auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten.

Begründung:

Die Festsetzungen in Bezug auf die Dachgestaltung orientieren sich an den Wohngebäuden in der Umgebung des Plangebietes.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gaube fördert erheblich das Erscheinungsbild des neuen Baugebietes. Durch die Festsetzungen wird gewährleistet, dass das Hauptdach in seiner Funktion dominiert.

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 Lichtöffnungen, Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen), Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen oder für nicht begrünbare technische Anlagen zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung dient der Artenvielfalt und dem Klimaschutz.

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung fördert das einheitliche Erscheinungsbild des neuen Baugebietes.

Farbgebung baulicher Anlagen

Nicht zugelassen werden Kunststoffverkleidungen und reflektierende, glänzende oder glasierte Materialien. Grelle oder glänzende Farben sind als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig. Solaranlagen sind zulässig. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäude und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind.

Begründung:

Die Festsetzung fördert das einheitliche Erscheinungsbild des neuen Baugebietes.

Gartengestaltung

Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung fördert die ökologische Gartengestaltung und das Ortsbild.

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.

Begründung

Die Regenwassernutzung dient dem sparsamen Umgang mit Trinkwasser, der Grundwasserneubildung und der Entlastung des Schmutz- und Regenwassersystems.

7.3 Hinweise

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.

Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen -Abteilung Archäologische Denkmalpflege- oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

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.

Südausrichtung

Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sollten nach Süden bis Westen ausgerichtet werden. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen.

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.

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.

Stellplatzsatzung

Auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Gemeinde Rodenbach wird hingewiesen.

7.4 Plandaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachfolgend aufgeführten Flurstücke in der Gemarkung Oberrodenbach:

Flur 2, Flurstücke: 27/3, 28/2, 30/3 tw., 154/1 tw.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2.353 m².

Planung

Innerhalb des Bebauungsplans ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

2.353 m² Baugebiet

davon 2.076 m² WA (mit GRZ 0,3):

• überbaubare Flächen	623 m ²
• 70 % Grünflächen	1.453 m ²
Straßenverkehrsfläche / öffentlich	277 m ²

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes können bis zu 4 Doppelhäuser mit je zwei Wohneinheiten (eine pro Doppelhaushälfte) entstehen.

Das heißt, dass bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,1 Personen/Haushalt für bis zu 16 bis 17 Personen neuer Wohnraum entsteht.

7.5 Erschließung

Ver- und Entsorgung

Die infrastrukturelle Versorgung des Grundstücks ist durch Anschlüsse an die Bestandsleitungen gesichert.

In den Straßen entlang des Plangebietes sind Wasser-, Strom- und Kanalleitungen vorhanden. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sind ggf. weitere Hausanschlüsse in Abstimmung mit der Gemeinde und den Versorgungsträgern herzustellen.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind gemäß dem Stand der Technik und aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu verlegen.

Zu erhaltende Bestandsleitungen sind während der Bauzeit zu schützen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über Anschlüsse an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Rodenbach sicherzustellen. Es werden durch die Nachverdichtung 7 neue Wohneinheiten geschaffen (gegenüber 1 Wohneinheit im Bestand). Für die zukünftigen 8 Wohneinheiten ist folgender Wasserbedarf anzusetzen:

Wasserbedarfsermittlung für das Plangebiet

Im Baugebiet wird mit ca. 17 Einwohner gerechnet.

Spez. Wasserbedarf: qd =	127 l/E*d
Qd = E * qd = 17 * 127 =	2.159 l/d
Qh = 1/10 * Qd = 1/10 * 2.159 l/d =	216 l/h

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Kreiswerke des Main-Kinzig-Kreises.

Löschwasserbedarf für das Plangebiet

Die notwendige Löschwasserversorgung für das Baugebiet wird gem. der „Ersten Wassersicherstellungsverordnung“ v. 31.03.1970, sowie nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 beurteilt.

Die aus dem Trinkwassernetz bereitzustellende Löschwassermenge (Grundschutz gemäß DVGW-Merkblatt W 405) muss mindestens 96 m³/h für eine Löszeit von mind. 2 Stunden betragen. Der Bedarf muss gesichert und aus Hydranten zu entnehmen sein.

Die Hydranten dürfen einen Abstand, von jeder Gebäudemitte ausgesehen und im Straßenverlauf, untereinander von max. 150 m besitzen.

Das Löschwasserkonzept des Main-Kinzig-Kreises gewährleistet diese Versorgung.

Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an den vorhandenen Kanal.

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Der Überlauf der Zisternen wird in den Abwasserkanal eingeleitet.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird in Zisternen aufgefangen und kann im Rahmen der Gartenbewässerung zur Versickerung gebracht werden. Somit kann das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickern und die Grundwasserneubildung unverändert stattfinden.

7.6 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Im Rahmen der Planaufstellung sind keine Hinweise eingegangen, die auf eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch die Planung hindeuten.

Die allgemein gültigen Bestimmungen zu Natur- und Artenschutz sind einzuhalten.

Sollten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein, ist bei der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung/ Befreiung

Aufgestellt im Auftrag des
**Gemeindevorstands der
Gemeinde Rodenbach**

durch

Planungsgruppe Bonewitz
Architekturbüro für Städtebau und Landschaftsplanung

Brunostraße 7, 63654 Büdingen Tel.: 06042 9758959

Büdingen, 02.02.2026
Gez. Dipl. Ing. Frauke Bonewitz

Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt:

**Gemeindevorstand
der Gemeinde Rodenbach**
Rodenbach2026

Siegel

.....
(Klaus Schejna)
Bürgermeister