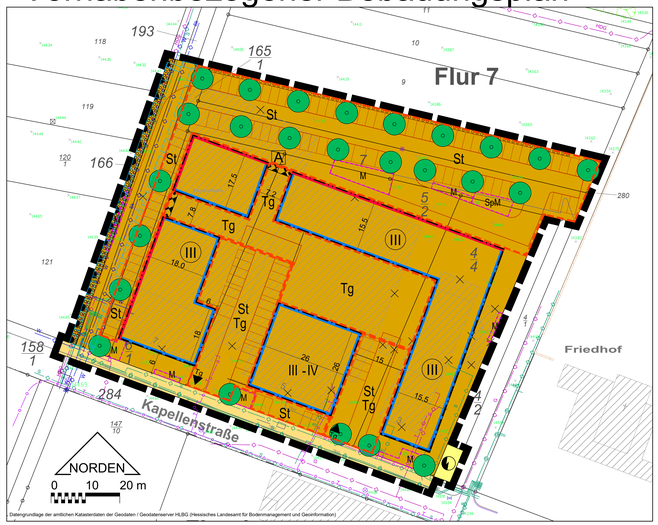
Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden
Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan A 31.1 „Urbanes Gebiet Kapellenstraße“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Fläche für Versorgungsanlage - Trafostation
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- III - IV Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- (III) Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Ein/ Ausfahrt Tiefgarage
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Laubgehölzhecke
- Anzupflanzender Einzelbaum
- St Tg Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen
- St Fläche für Stellplätze
- Tg Fläche für Tiefgaragen
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutzvor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen - Lärmschutzanlage
- Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der e-netz Südhessen AG sowie des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg

Festsetzungen

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise

- bestehendes Gebäude
- abzureißendes Gebäude
- H134 Höhenpunkt in Meter über NN
- 144,63 Höhenpunkt Kanaldeckel in Meter über NN
- unterirdische Gasleitung der e-netz Südhessen AG, nicht lagegenau
- HDG unterirdische Hochdruckgasleitung, nicht lagegenau
- unterirdische Stromleitung der e-netz Südhessen AG, nicht lagegenau
- W unterirdische Wasserleitung des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg, nicht lagegenau
- Sk unterirdisches Steuerkabel, nicht lagegenau
- T unterirdische Leitung der Telekom deutschland GmbH, nicht lagegenau
- geplante Stellplätze
- M geplante Müllsammelanlage, Mülbereitstellungsflächen
- geplante innere Erschließung

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und § 12 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet (MU)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Anlagen zur Fremdwerbung sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):	0,5
Geschossflächenzahl (GFZ):	1,2
Zahl der Vollgeschosse:	siehe Eintrag Planbild

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von baulichen Anlagen wie Gehwege, Zufahrten, Garagen, Carports und Stellplätze sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:
- bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen als Höchstmaß 158 m ü NN
- bei Gebäuden mit 4 Vollgeschossen als Höchstmaß 161 m ü NN

Technische Anlagen können die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten.

Bauweise

Abweichende Bauweise:
Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Von der Baulinie darf bis zu 0,3 m und von der Baugrenze bis zu 0,5 m abgewichen werden, soweit andere Vorschriften nicht entgegenstehen. Ausnahmsweise ist ein Zurücktreten von der Baulinie für Treppenhäuser und sonstige Zugangsanlagen um bis zu 2,6 m zulässig, wenn diese eine Breite von 5 m nicht überschreiten und die Gesamtbreite der Rücksprünge 20 % der betroffenen Gebäudelänge nicht überschreitet.

Vordächer, Terrassen, Balkone und Wintergärten sowie Licht- und Belüftungsschächte dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten. Vordächer und Licht- und Belüftungsschächte dürfen die Baulinien um bis zu 0,8 m überschreiten.

Fläche für Stellplätze / Fläche für Tiefgaragen / Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen

Die Anlage von Stellplätzen und Tiefgaragen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den für sie festgesetzten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten „Fläche für Tiefgaragen“ sowie „Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen“ ist auch die Errichtung von Kellerräumen und sonstigen Nebenräumen z.B. einer unterirdischen Heizzentrale oder eines Müllmanagementraumes sowie der erforderlichen Treppenanlagen bzw. Fluchttreppen zulässig.

Die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen ist zwingend gemäß der in dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Anordnung bzgl. ihrer Anzahl und Entfernung zu den nördlichen und östlichen Nachbargrenzen vorzunehmen.

Nebenanlagen

Anlagen zum Sammeln und zur Rückhaltung von Abwasser bzw. von anfallendem Niederschlagswasser sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Laubgehölzhecke

Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist eine mindestens zweireihige, anosten eine einreihige Pflanzung anzulegen.
Innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Laubgehölzhecke in Überlagerung mit der festgesetzten Fläche für Leitungsrecht zugunsten der e-netz Südhessen AG sowie des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO) sind ausschließlich flachwurzelnde Sträucher zu verwenden.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und § 12 BauGB

Anzupflanzende Einzelbäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind an den im Planbild festgesetzten Standorten mindestens 25 einheimische und standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.
Die Einzelbäume sind als Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.

Die festgesetzten Einzelbäume sind auf die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Rödermark anzupflanzenden Stellplatzbäume anzurechnen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutz

Arbeiten zur Baufeldfreimachung sowie der Abbruch von Gebäuden sind aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig und auf oberflächige Ablagerungen zu beschränken.

Im Vorfeld der Baufeldfreimachung sowie des Gebäudeabrisses ist entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein Reptilienschutzzaun aufzustellen.

Zur Erhaltung der Biodiversität sind Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse anzubringen. Für die Fledermäuse sind 20 selbstreinigende Fassadenröhren in fünf Gruppen zu jeweils 4 Röhren einzubauen. Für die Vogelarten sind mindestens 21 Brutplätze durch den Einbau von Sperlingskoloniehäusern in die Fassade der Neubauten zu integrieren.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten sind für die Außenbeleuchtung innerhalb des Vorhabengebietes ausschließlich nach unten abstrahlende Natrium-Dampf-Niederdruck-lampen oder LED-Leuchtmittel mit maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur, Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutzvor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 eingehalten werden.

Die Themenkarten des Anhanges 6 des schalltechnischen Gutachtens der Krebs + Kiefer Ingeneure GmbH vom 14.03.2022 (Az.: 2017-8090-809-2) zeigen die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung 6 DIN 4109-1 vom Januar 2018 wie folgt:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Dabei ist:

$K_{Raumart}$ =	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$ =	35 dB für Büroräume und Ähnliches;
L_a	der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ =	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes Sₐ zur Grundfläche des Raumes Sᵢ nach DIN 4109-2:2018-01 (Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ nachzuweisen.

Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und § 12 BauGB

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutzvor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

Des Weiteren wird für in der Nacht zum Schlafen genutzte Räume ab einem Außengeräuschpegel von 50 dB(A) der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) erforderlich.

Für die äußersten nach Norden und Westen gelegenen Terrassen und Balkone ist aus Schallschutzgründen die nach Norden bzw. Westen ausgerichtete Seite als geschlossene Wand auszuführen, sofern sie nicht bereits Bestandteil der zwischen den Gebäuden zu errichtenden Lärmschutzanlage ist.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutzvor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen - Lärmschutzanlage

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine durchgehend geschlossene bauliche Anlage als Lärmschutz zwischen den jeweils südlich und nordlich bzw. westlich und östlich erstellten Gebäuden zu errichten. Die Gesamthöhe der jeweiligen Lärmschutz- anlage muss dabei mindestens 155,8 m ü NN betragen.
In der nördlichen Lärmschutzanlage ist die Errichtung eines ebenerdigen Durchgangs im Erdgeschoss bis zu einer lichten Höhe von maximal 2,7 m und einer Breite von maximal 2 m zulässig.

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

Dachbegrünung

Mindestens 75 % der Bruttodachflächen der Hauptgebäude sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dachterrassen, Flächen für Solaranlagen sowie Flächen für technische Anlagen sind davon ausgenommen.

Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die nicht für Nebennutzungen (Nebenanlagen) benötigt werden, sind grünordnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Bei einer Begrünung der Tiefgaragen ist sicherzustellen, dass diese eine Substratüberdeckung von mindestens 0,5 m aufweist.

Stellplätze und Garagen

Die Zahl der herzustellenden Stellplätze und Garagen bemisst sich abweichend von der in § 5 der Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe und Zahl der Stellplätze und Garagen, Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ (in Kraft seit 14.06.2019) genannten Anzahl wie folgt:

Zahl der Stellplätze für Pkw:
- 1,5 je Wohnung < 60 qm
- 1,8 je Wohnung > = 60 qm

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an dem Gebäude selbst oder auf dem Gebäude zulässig.
Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Kennzeichnung

Grundwasserstand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vernässungsgefährdeten Bereich. Es ist mit sehr hohen Grundwasserflurabständen (Grundwasserflurabstände 0-3 m, Quelle: Grundwasserflurabstandskarte des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen.
Aufgrund der hohen und schwankenden Grundwasserstände wird darauf hingewiesen, dass der Bauherr eigenverantwortlich für Vernässungsschäden an den Bauwerken ist und gf. entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen hat, um Setzrisschäden oder Vernässungsschäden zu vermeiden.

Der geotechnischer Bericht zum Projekt Kapellenstraße 7-14 vom 18.09.2018 (Geoingenieure FLG GmbH, Babenhausen) ist zu beachten.

Hinweise und Empfehlungen

Baufeldfreimachung und Gehölzrodung

Es wird darauf hingewiesen, dass Arbeiten zur Baufeldfreimachung und Gebäudeabriss nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29 Februar zulässig und auf oberflächige Ablagerungen zu beschränken sind. (siehe textliche Festsetzungen)
Weitergehende Maßnahmen sind im Sommerhalbjahr zwingend durch eine ökologische Baukontrolle begleiten zu lassen, um die vorhandenen Tiere ggf. abzufangen und in die angrenzende Brachfläche zu verbringen.
Sollten diese zeitliche Beschränkungen nicht einzuhalten sein, ist zwingend vorab eine Kontrolle und Dokumentation durch fachlich geeignetes Personal durchzuführen.

Der genaue Termin zur Errichtung des Reptilienschutzzaunes ist durch die ökologische Baukontrolle festzulegen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Insbesondere ist sicherzustellen, dass keine Vögel in betroffenen Gehölzen bzw. Bäumen brüten. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Alle artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind durch eine Umweltbaubegleitung zu betreuen.

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegen- stände, z.B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste sind nach § 21 Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Mitteilungspflicht von Bodenbelastungen / Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodenmaterial, das in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht ein- oder aufgebracht oder oder kann Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt werden soll, die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere des § 12 BBodSchV, einhalten muss. Sofern für die Baumaßnahme Recyclingmaterial aus fremden Bauvorhaben genutzt werden soll, ist der Einbau vorab mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Hinweise und Empfehlungen

Vermeidung von Vogelschlag

Bezüglich des Schutzes vor Vogelschlag wird für großflächige transparente Glasflächen (> 5 m²) empfohlen, diese jeweils nach dem Stand der Technik durch geeignete Maßnahmen (z.B. kleinteilige Untergliederung der Flächen, Einarbeitung oder Anbringung von Streifen oder Mustern, Verwendung von halbtransparentem Glas) auszurüsten, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden.
Diesbezüglich wird auf die Empfehlungen von Schmid et al. (2012) zur Verwendung von Glas an Gebäuden hingewiesen.

Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen unmittelbarer Nähe verlaufen u.a. Versorgungsleitungen (Strom, Gas) der e-netz Südhessen AG, der HSE Medienet GmbH (Telekommunikation) sowie der Telekom Deutschland GmbH. Es wird empfohlen, sich vor Baubeginn über die genaue Lage der Leitungen bei den Versorgungsträgern zu informieren. Die Leitungsschutzanweisungen sind zu beachten.
Bei geplanten Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Vorschlagsliste I

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus alba (Hartriegel)
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana (Waldhasel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Rubus fruticosus (Wilde Brombeere)
Rubus idaeus (Himbeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Vorschlagsliste II

Quercus robur (Stieleiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Tilia cordate (Winterlinde)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aria (Mehlbeere)

Vorhaben- und Erschließungsplan

Zeichenerklärung

- Private Verkehrsflächen
- Wege
- Aus- / Einfahrten Tiefgarage
- Dachaufsicht Gebäude mit Dachbegrünung und Dachterrasse
- Dachaufsicht Gebäude mit Dachbegrünung und Photovoltaikanlage
- Lärmschutzwand
- Quartiersplatz mit Spielfläche, Kunst- und Kulturflächen
- Terrassen, Balkone, Wintergärten
- Stellplätze Kfz
- Stellplätze Kfz - Behindertenstellplatz
- Fahrradabstellplätze
- Mülbereitstellungfläche
- Müllstandplatz / Müllstandplatz, begrünt
- Sperrmüllsammelplatz, begrünt
- geplante Einzelbaumpflanzungen
- geplante Gehölzpflanzungen
- Fläche für Trafostation
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Vorhabenträger:

Frank Immobilien GmbH
Adam-Opel-Str. 1

63322 Rödermark

Ansichten

Ansicht Süd-Süd-West

Ansicht West-Nord-West

Ansicht Nord-Nord-Ost

Ansichten, Quelle:
E&P

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.02.2019

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom bis
mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet.

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am

Datum Unterschrift

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am ..... beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan "Mischgebiet Kapellenweg", bestehend aus den Planzeichnungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dem Vorhaben- / Erschließungsplan und den textlichen Festsetzungen wird bestätigt.
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan "Mischgebiet Kapellenstraße" wird hiermit ausgefertigt.

Datum Unterschrift

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 07 / 2016

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekannt gemacht.

Datum Unterschrift

Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

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

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548

DIN-Normen

Die den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Schallschutz sowie der schalltechnischen Untersuchung zugrundeliegenden DIN-Normen können bei der plangebenden Stadt Rödermark im Rathaus Ober-Roden Fachbereich Bauverwaltung, Dieburger Straße 13-17 in 63322 Rödermark, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan "Urbanes Gebiet Kapellenstraße" ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan A 11.2 "Am Friedhof, 2. Änderungsplan" in allen seinen Festsetzungen.

Stadt Rödermark
Stadtteil Ober-Roden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan A 31.1 "Urbanes Gebiet Kapellenstraße"

- Entwurf -

Maßstab :	1 : 500	Stand :	März 2022
Auftrags-Nr. :	PB90008-P		

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Heintz

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbuero-fuer-staedtebau.de

K:\90008\00\Entwurf\20220401_BP_VEPL_Entwurf_Mai\2022_B90008-P.dwg