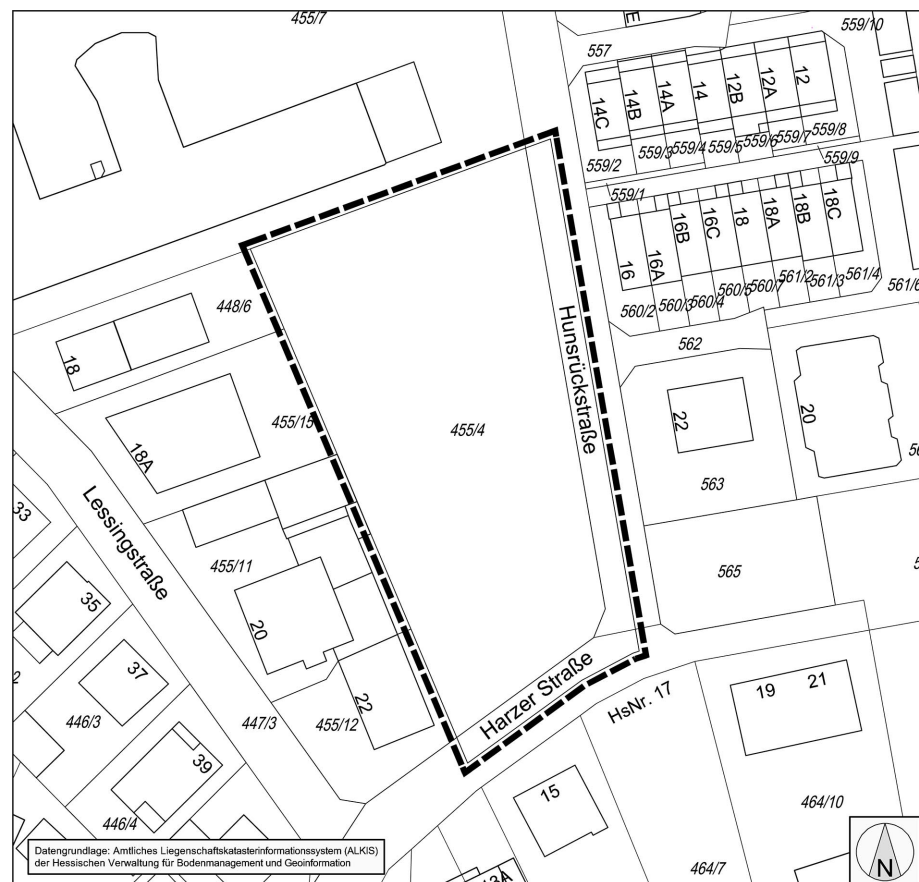


# Stadt Rodgau

## Bebauungsplan Jügesheim Nr. 55 „Zwischen Harzer Straße und Hunsrückstraße“



**Entwurf**

**Stand: 05.06.2023**

# Stadt Rodgau

## Bebauungsplan Jügesheim Nr. 55 „Zwischen Harzer Straße und Hunsrückstraße“

### Entwurf

Aufgestellt im Auftrag  
der Stadt Rodgau  
Stand: 05.06.2023

*Verfasser:*

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH  
Am Kronberger Hang 3  
65824 Schwalbach am Taunus

*Landschaftsplanerischer Fachbeitrag:*

 **Planungsbüro Dr. Huck**  
Landschaftsplanung FFH/Natura 2000 Natur- und Artenschutz  
Umweltverträglichkeitsprüfungen Genehmigungsmanagement

Planungsbüro Dr. Huck  
Herzbachweg 75  
63571 Gelnhausen

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>6</b>
1.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	6
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	<b>6</b>
2.1	Allgemeines Wohngebiet WA.....	6
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>6</b>
3.1	Bauweise .....	6
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	7
<b>4</b>	<b>Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Carports</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Verkehrsflächen</b> .....	<b>7</b>
5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	7
<b>6</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>7</b>
6.1	Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen.....	7
6.2	Begrünte Dachflächen .....	7
6.3	Fassadenbegrünung.....	8
6.4	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	8
<b>7</b>	<b>Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung</b> .....	<b>8</b>
7.1	Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung .....	8
<b>D</b>	<b>Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen</b> .....	<b>9</b>
<b>E</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b> .....	<b>10</b>
1.1	Pflanzliste 1 - Einzelbäume.....	10
1.2	Pflanzliste 2 - Sträucher.....	10
1.3	Pflanzliste 3 - Schnitthecken .....	10
1.4	Pflanzliste 4 - Kletterpflanzen.....	10
<b>2</b>	<b>Sicherung von Bodendenkmälern</b> .....	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Bodenveränderungen / Altlasten</b> .....	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Verwertung von Niederschlagswasser</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Grundwasserschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Schallschutz</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>12</b>
7.1	Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung .....	12
<b>F</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>13</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b> .....	<b>13</b>

<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung</b> .....	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungsebenen</b> .....	<b>14</b>
3.1	Regionaler Flächennutzungsplan.....	14
3.2	Landschaftsplan .....	17
<b>4</b>	<b>Verfahrensablauf</b> .....	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB</b> .....	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Bestandsdarstellung und Bewertung</b> .....	<b>21</b>
7.1	Städtebauliche Situation .....	21
7.2	Landschaftliche Situation .....	25
7.3	Artenschutzrechtliche Situation.....	25
<b>8</b>	<b>Planerische Zielsetzung</b> .....	<b>26</b>
8.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	26
8.2	Landschaftsplanerische Zielsetzung .....	27
<b>9</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>27</b>
9.1	Art der baulichen Nutzung .....	27
9.2	Maß der baulichen Nutzung .....	28
9.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	29
9.4	Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Carports .....	29
9.5	Verkehrsflächen.....	30
9.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	30
9.7	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung .....	31
<b>10</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>31</b>
10.1	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen .....	31
<b>11</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>31</b>
11.1	Artenschutz.....	34
<b>12</b>	<b>Verkehr</b> .....	<b>34</b>
12.1	Vorbemerkungen und Aufgabe .....	34
12.2	Bestand 2023 .....	35
12.3	Leistungsfähigkeit.....	35
12.4	Resümee .....	36
<b>13</b>	<b>Schallschutz</b> .....	<b>36</b>
13.1	Verkehrslärm .....	36
13.2	Schallschutzmaßnahmen.....	38
<b>14</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange</b> .....	<b>38</b>
14.1	Grundwasserflurabstände .....	38
<b>15</b>	<b>Klimaschutz</b> .....	<b>39</b>
<b>16</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>40</b>
16.1	Trink- und Löschwasserversorgung .....	40
16.2	Abwasserentsorgung .....	41
<b>G</b>	<b>Verzeichnisse</b> .....	<b>42</b>
<b>1</b>	<b>Abbildungen</b> .....	<b>42</b>
<b>2</b>	<b>Tabellen</b> .....	<b>42</b>

## A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (GBl. I S. 2542)

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

## B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

**Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan** vom 28. Januar 1977

**Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

## C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

### 1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

(gem. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für die Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

#### 2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,5.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,3.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

### 3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr.2. BauGB)

#### 3.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen abweichend von der offenen Bauweise mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m errichtet werden.

### 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

## 4 Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Carports

*(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)*

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Errichtung von Tiefgaragen ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung oberirdischer Garagen und Carports ist nicht zulässig.

## 5 Verkehrsflächen

*(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)*

### 5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

## 6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

*(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)*

### 6.1 Planungen, Nutzungsregelungen oder Maßnahmen auf Bauflächen

#### 6.1.1 Nicht überbaute Baugrundstücksflächen

In den allgemeinen Wohngebieten WA sowie den Flächen für den Gemeinbedarf werden für nicht gesondert festgesetzte, nicht überbaubare Grundstücksflächen folgende Mindestbepflanzungen festgesetzt. Die Mindestqualitäten sind zu beachten.

- Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- Mindestens 20 % der anzulegenden Grünfläche sind mit Bäumen und Sträuchern der Vorschlagliste zu bepflanzen.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Für Begrünungsmaßnahmen sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Es gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: Hochstamm 4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 20/25,
- Sträucher: Höhe 60-100 cm, 2 x verpflanzt.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil E: Hinweise).

### 6.2 Begrünte Dachflächen

Dachflächen von Flachdächern sowie von flach geneigten Dächern mit einer Neigung < 15 Grad sind extensiv zu begrünen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen können

mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Oberlichtern, gebäudetechnischen Anlagen und notwendigen Aufzugsüberfahrten ist Vorrang einzuräumen.

### **6.3 Fassadenbegrünung**

Außenwände von Gebäuden sind zu einem Drittel der Fassadenfläche zu begrünen. In den zu begrünenden Bereichen ist je angefangene 2 m Wandlänge mindestens eine Kletterpflanze vorzusehen. Die Begrünung kann als boden- oder wandgebundenes System ausgeführt werden. Bei bodengebundener Fassadenbegrünung ist je Pflanze eine offene Bodenfläche von mind. 0,5 m<sup>2</sup> vorzusehen, wenn nicht ein durchgängiger Pflanzstreifen von mind. 0,5 m Breite geplant ist. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzusehen.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil E: Hinweise).

### **6.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Grundstücken rückzuhalten bzw. zu versickern.

Niederschlagswasser, das auf Zufahrten zu Kfz-Stellplätzen und Kfz-Stellplatzflächen anfällt, soll über den Anschluss an den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes erforderlich. Auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A 138 und Merkblatt DWAM 153 wird hingewiesen.

## **7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

*(gem. § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)*

### **7.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind die für die Inbetriebnahme von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren.



## D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

*(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)*

### 1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze und deren Zufahrtswege sind mit Pflaster bzw. Verbundsteinen oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechendem Unterbau herzustellen.

Eine vollflächige Versiegelung der Flächen durch Asphalt- oder Betonbeläge ist unzulässig, sofern aus wasserrechtlichen Gründen nichts anderes erforderlich ist.

Notwendige Stellplätze sind ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 6 Stellplätze ist 1 standortgeeigneter Baum in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen.

Im Übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Rodgau in der jeweils gültigen Fassung.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Teil E: Hinweise).

## E Hinweise

### 1 Vorschlagsliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

#### 1.1 Pflanzliste 1 - Einzelbäume

- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Tilia cordata (Winterlinde)

#### 1.2 Pflanzliste 2 - Sträucher

- Corylus avellana (Haselnuss)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)

#### 1.3 Pflanzliste 3 - Schnitthecken

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus bertulus (Hainbuche)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Liguster vulgare (Liguster)

#### 1.4 Pflanzliste 4 - Kletterpflanzen

- Akebia quinata
- Hedera helix
- Lonicera periclymenum
- Aristolochia macrophylla
- Humulus lupulus
- Vitis vinifera
- Clematis vitalba
- Lonicera caprifolium
- Homulus lupulus

## 2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

## 3 Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten im Rahmen von Bodeneingriffen im Zusammenhang zukünftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“.

Ergeben sich bei zukünftigen Baumaßnahmen oder Eingriffen in den Untergrund Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung, ist gemäß § 4 des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes – HAltBodSchG – das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## 4 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

## 5 Grundwasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „Lange Schneise - Seligenstädter Wald“ des Zweckverbands Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (WSG-ID 438-007). Die Festsetzung erfolgte mit Datum vom 15. Juni 2004, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 28/2004, S. 2298 ff.

Die Verbote gem. § 4 der Verordnung vom 15. Juni 2004 sind zu beachten.

## 6 Schallschutz

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

## **7 Artenschutz**

### **7.1 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung**

Die aus der artenschutzrechtlichen Prüfung resultierende Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahme V1 - Zeitliche Einschränkung von Rodungs- und Rückschnittarbeiten ist zu beachten und Gegenstand der Festsetzungen (siehe Anlage „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“).

## **F Begründung**

### **1 Anlass und Aufgabenstellung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Jügesheim Nr. 55 „Zwischen Harzer Straße und Hunsrückstraße“ befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtteils Jügesheim der Stadt Rodgau und ist bislang unbebaut. Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von Wohnbebauung geplant. Vorgesehen ist der Neubau einer barrierefreien Wohnanlage mit drei Gebäudekörpern für Geschosswohnungsbau, die über eine Laubengangerschließung mit zentraler Aufzugsanlage und einer gemeinsamen Tiefgarage miteinander verbunden sind. Nach derzeitiger Planung können bis zu 39 Wohneinheiten mit Wohnflächen von ca. 65 m<sup>2</sup> entstehen. Das im Vorfeld entwickelte Baukonzept ist Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans.

Für die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens liegt derzeit kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens ist die Erforderlichkeit für die städtebauliche Ordnung und Sicherheit innerhalb des Plangebiets sowie die Einfügung der Neubebauung in die nähere Umgebung. Ziel des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtliche Grundlage für ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und die maximale Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 3.678 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

In diesem Fall kann auf einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Im Rahmen des Planverfahrens hat eine Prüfung der Betroffenheit besonders geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG zu erfolgen, um auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens weitmöglichst sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Restriktionen den späteren Bauvorhaben entgegenstehen können. Im Bebauungsplanverfahren finden die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB Anwendung.

### **2 Lage und Abgrenzung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Jügesheim Nr. 55 „Zwischen Harzer Straße und Hunsrückstraße“ liegt in der Gemarkung Jügesheim, Flur 3 und umfasst das Flurstück 455/4 sowie Teilflächen der Flurstücke 568 und 463/2 (siehe Abb. 1). Hierbei handelt es sich um die Straßenverkehrsflächen der Harzer Straße sowie der Hunsrückstraße. Das Plangebiet hat eine Größe von 3.678 m<sup>2</sup> (0,37 ha) und grenzt allseits an den bebauten Siedlungsbereich des Stadtteils Jügesheim der Stadt Rodgau an.

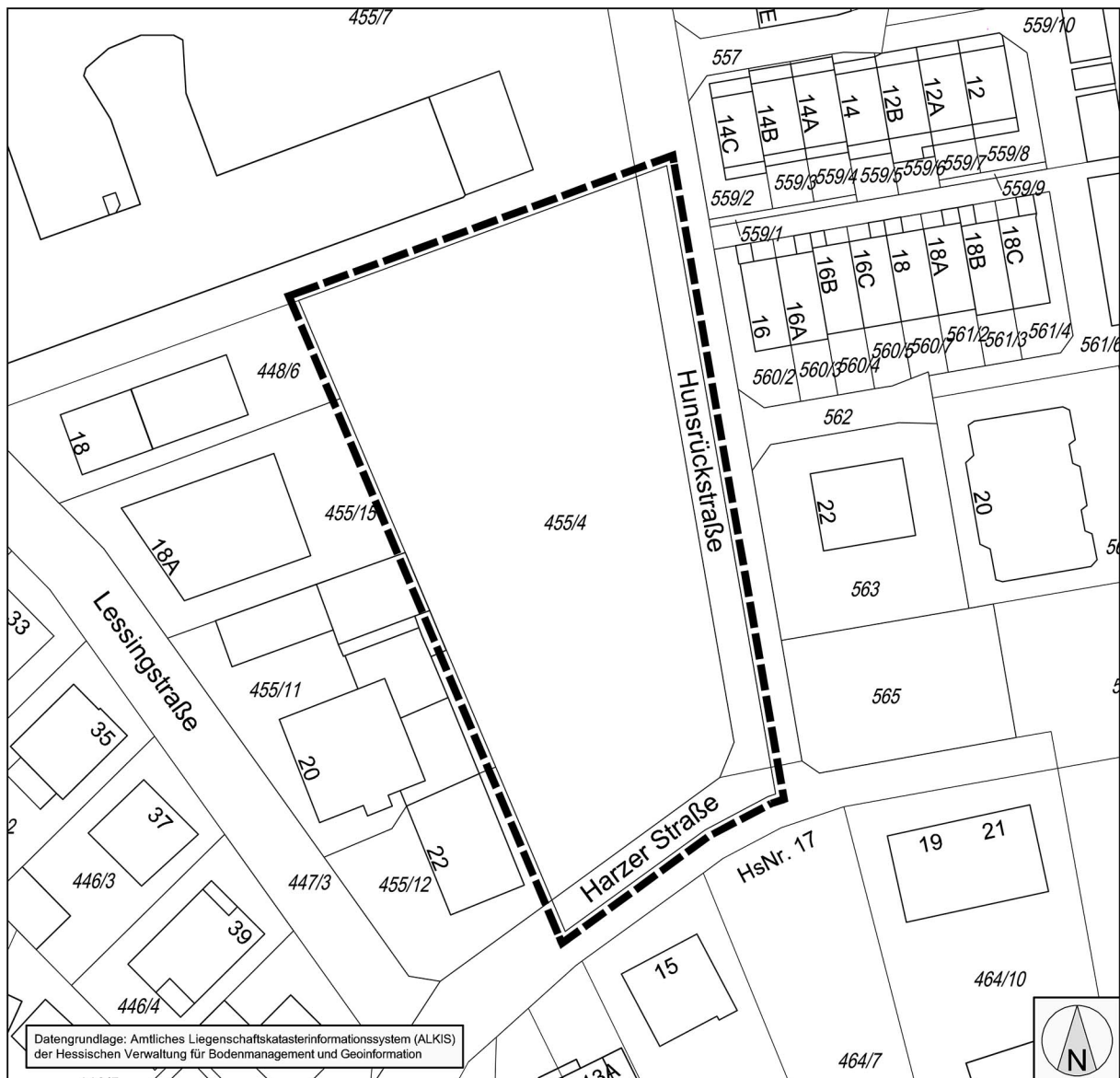


Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 3 Übergeordnete Planungsebenen

#### 3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Die Stadt Rodgau liegt im Geltungsbereich des am 17.10.2011 in Kraft getretenen Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main.

In diesem ist sie als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, der durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen vielfältigen Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturangebot sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot gekennzeichnet ist. Zum Erhalt dieser spezifischen Stärken sollen nach dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 günstige Standortbedingungen für agglomerationsabhängige Unternehmen und Einrichtungen geschaffen werden.

Die Stadt Rodgau ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als Teil der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse „Offenbach – Rodgau - Rödermark“

ausgewiesen. Gemäß dem Planwerk soll die weitere Siedlungsentwicklung vorrangig in Gemeinden und Städten im Verlauf der ausgewiesenen Verkehrsachsen stattfinden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als gemischte Baufläche im Bestand ausgewiesen. Die östlich des Plangebietes verlaufende Bundesstraße B 45 ist als Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig im Bestand dargestellt (siehe Abb. 2).

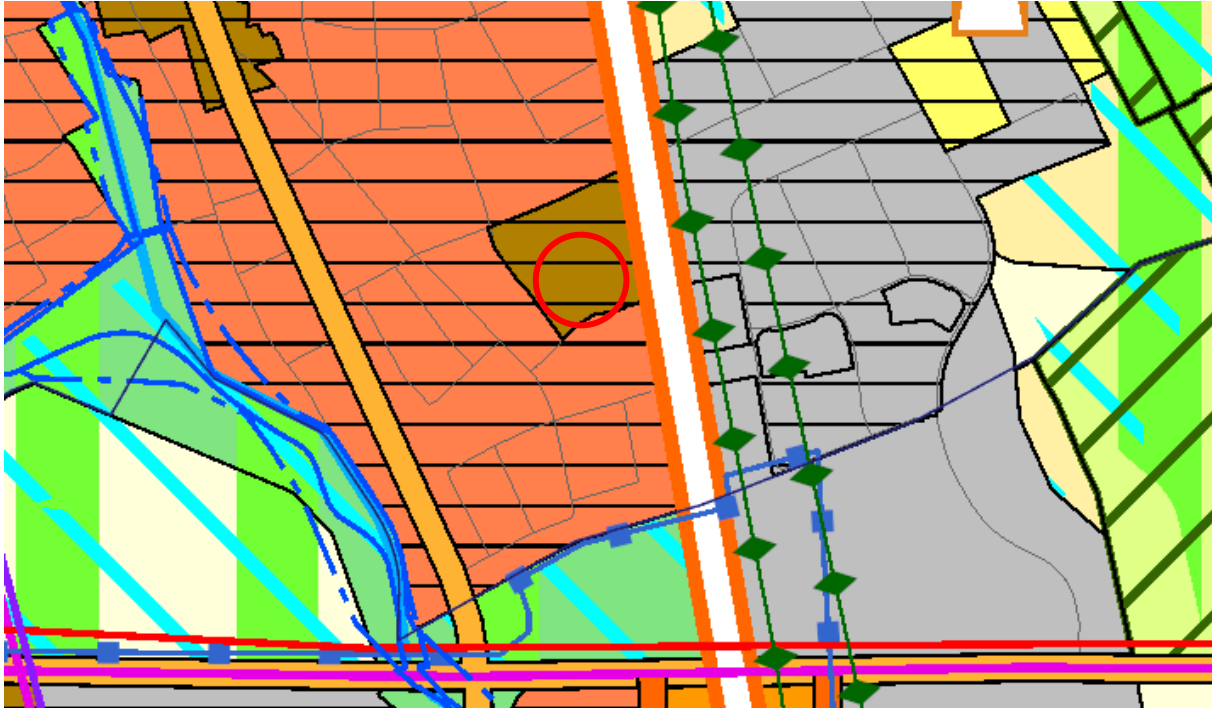


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes WA gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO innerhalb des Plangebietes entspricht derzeit nicht den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung jedoch nicht in Frage gestellt. Mit einer Größe von 3.678 m<sup>2</sup> liegt das Plangebiet prinzipiell unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 von 0,5 ha.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

### 3.1.1 Städtebauliche Dichtewerte

Gemäß den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Dabei wird im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte, dem Rodgau als Mittelzentrum im Verdichtungsraum auf Grund seiner Lage im Raum, seiner Siedlungsgröße und dem vom Plangebiet in einer Entfernung von ca. 1.000 m gelegenen S-Bahnhof zuzuordnen ist, von einem Dichtewert von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland ausgegangen.

Mit Schreiben vom 04.07.2016 wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt den Kommunen im Regierungsbezirk ein Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte an die Hand gegeben. Danach ist bei Plangebiet mit einer Größe unterhalb von ca. 5 ha davon auszugehen, dass das Gebiet in der Regel keinen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch nicht eigenständig bewertet werden kann. In diesem Fall wird gemäß dem Prüfschema empfohlen, bei der Ermittlung der Dichtewerte das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen. Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt dabei anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich ist beispielsweise ein Abstellen auf die "nähere Umgebung" im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

Diese Betrachtung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Bruttowohnbaulandes, das durch einen räumlichen Bereich begrenzt ist, der im Sinne des Prüfschemas einen eigenständigen Charakter aufweist und als maßgebliche Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB definiert werden kann. Das Bruttowohnbauland des Betrachtungsgebietes beträgt dabei ca. 5,2 ha (siehe Abb. 3).



**Abb. 3: Maßgebliche Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte**

Das Betrachtungsgebiet liegt innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Jügesheim Nr. 1.2, Nr. 6, Nr. 9, Nr. 12c und Nr. 23. Die bestehende Bebauung westlich der Lessingstraße ist als Reines Wohngebiet festgesetzt. Die Baugrundstücke am westlichen Rand des Betrachtungsgebietes sowie südlich der Harzer Straße sind als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dahingegen wird die Bebauung östlich des Plangebietes als Mischgebiet festgesetzt. Gemäß den Darstellungen in der RegioMap des Regionalverbands Frankfurt-RheinMain sind die an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücke überwiegend mit Ein-



und Zweifamilienhäusern bebaut. <sup>1</sup> Für diese wird von einer durchschnittlichen Dichte von 2,0 Wohneinheiten pro Grundstück ausgegangen. Für die in der RegioMap dargestellten Reihenhäuser östlich und nordwestlich des Plangebietes wird von einer Wohneinheit pro Grundstück ausgegangen. Vereinzelt sind Mehrfamilienhäuser mit mehr als 4 Wohneinheiten innerhalb des Betrachtungsraums vorhanden. Im Norden des Plangebietes befindet sich derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Jügesheim Nr. 54 "Südlich der Haingrabenstraße" in Aufstellung. Vorgesehen ist die Errichtung einer Wohnanlage mit 98 Wohneinheiten.

Nach den Ergebnissen einer örtlichen Bestandserfassung sind im Betrachtungsgebiet unter Berücksichtigung der geplanten Wohnanlage nördlich des Plangebietes 228 Wohneinheiten vorgesehen. Es ergibt sich somit im Bestand ein Dichtewert von 44 WE/ha Bruttowohnbauland, der geringfügig unterhalb der regionalplanerischen Dichtewerte des Siedlungstyps im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland liegt.

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept derzeit von zusätzlich maximal 39 Wohneinheiten ausgegangen. Dies bedeutet einen zukünftigen Dichtewert von 51 WE/ha Bruttowohnbauland, der dem regionalplanerischen Dichtewerte des Siedlungstyps im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte je ha Bruttowohnbauland entspricht.

Eine planungsrechtliche Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist im Rahmen des Bebauungsplans unter diesen Voraussetzungen nicht erforderlich.

### 3.2 Landschaftsplan

Der durch den ehemaligen Umlandverband Frankfurt aufgestellte Landschaftsplan stellt für den Bereich des Plangebietes eine bebaute Siedlungsfläche dar. Für die angrenzenden Siedlungsflächen ist eine Erhöhung der Durchgrünung vorgesehen.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt aus dem Jahr 2001

<sup>1</sup> REGIONALVERBAND FRANKFURTRHEINMAIN, RegioMap, abgerufen am 22.12.2021 von <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/regiomap>.

## 4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rodgau hat in ihrer Sitzung am 07.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Jügesheim Nr. 55 „Zwischen Harzer Straße und Hunsrückstraße“ gefasst.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und die maximale Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 3.678 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

## 5 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan Jügesheim Nr. 55 „Zwischen Harzer Straße und Hunsrückstraße“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die gemäß Anlage 1 zum UVPG einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan Jügesheim Nr. 55 „Zwischen Harzer Straße und Hunsrückstraße“ keine Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt.

Das nächstgelegene Schutzgebiet nach EU-Recht ist das Vogelschutzgebiet Nr. 6019-401 „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“, welches sich 1,4 km südöstlich des Plangebietes befindet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 5919-302 „Düne von Dudenhofen“ befindet sich mit einer Entfernung von ca. 2 km zum Geltungsbereich des Bebauungsplans im Stadtteil Dudenhofen. Die Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke der Schutzgebiete werden durch den Bebauungsplan Jügesheim Nr. 55 „Zwischen Harzer Straße und Hunsrückstraße“ nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet in keinem funktionalen Zusammenhang mit diesem Schutzgebiet steht.

Zudem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, da innerhalb der festgesetzten Flächen Störfallbetriebe nicht zulässig sind. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass von der Planung schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen können.

Die vorliegende Planung erfüllt somit insgesamt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB.

## 6 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Flurstück 455/4 innerhalb des Plangebietes existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Der Bebauungsplan ersetzt in den Bereichen der Verkehrsflächen Harzer Straße und Hunsrückstraße die Teilbereiche des Bebauungsplans Jügesheim Nr. 1.2 „Über das Gebiet im Süden der Ortslage zwischen der Rodau, der Umgehungsstr. B 45 und der Gemarkungsgrenze“ und des Bebauungsplans Jügesheim Nr. 12C „Beiderseits der Kurt-Schumacher-Straße“.

Der Bebauungsplan Jügesheim Nr. 1.2 „Über das Gebiet im Süden der Ortslage zwischen der Rodau, der Umgehungsstr. B 45 und der Gemarkungsgrenze“ setzt für die südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke Allgemeine Wohngebiete WA fest (siehe Abb. 5).

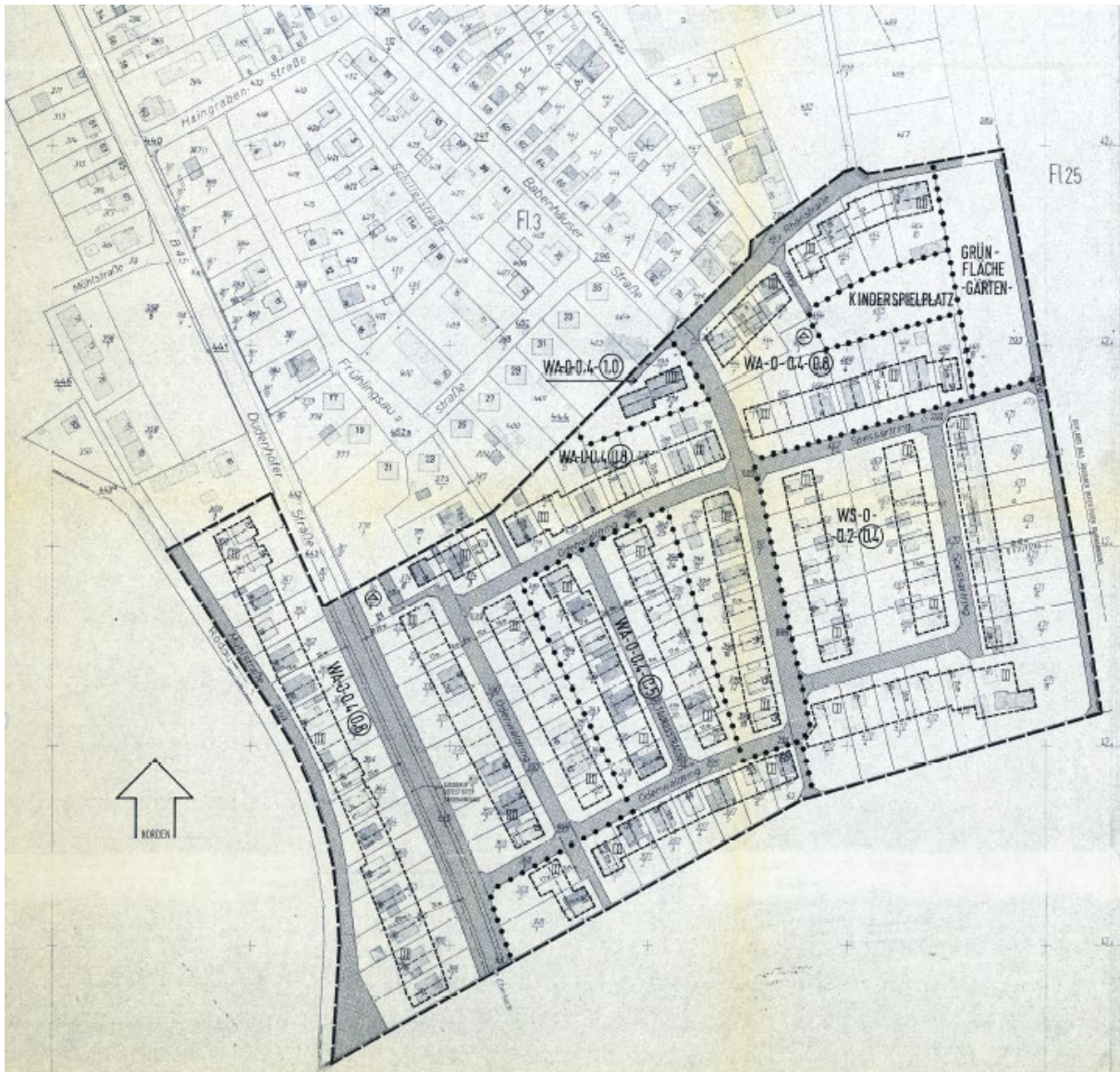


Abb. 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans Jügesheim Nr. 1.2

Für die östlich an das Plangebiet angrenzende Bestandsbebauung setzt der Bebauungsplan Jügesheim Nr. 12C „Beiderseits der Kurt-Schumacher-Straße“ Mischgebiete MI fest (siehe Abb. 6).



Abb. 6: Ausschnitt des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Jügesheim Nr. 12c

Für die Bestandsbebauung westlich der Lessingstraße setzt der Bebauungsplan Jügesheim Nr. 6 „Lessingstraße“ Reine Wohngebiete WR fest (siehe Abb. 7).



Abb. 7: Geltungsbereich des Bebauungsplans Jügesheim Nr. 6

Für das nördlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück ist bislang der Bebauungsplan Jügesheim Nr. 9 „Für das Industriegebiet östlich der gepl. B 45 und für das Gebiet beiderseits der Haingrabenstraße“ rechtkräftig, der für das Grundstück ein Gewerbegebiet GE festsetzt (siehe Abb. 8). Derzeit befindet sich für das Flurstück 455/7 nördlich des Plangebietes der vorhabenbezogene Bebauungsplan Jügesheim Nr. 54 "Südlich der Haingrabenstraße" in Aufstellung. Ziel des Aufstellungsverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage.

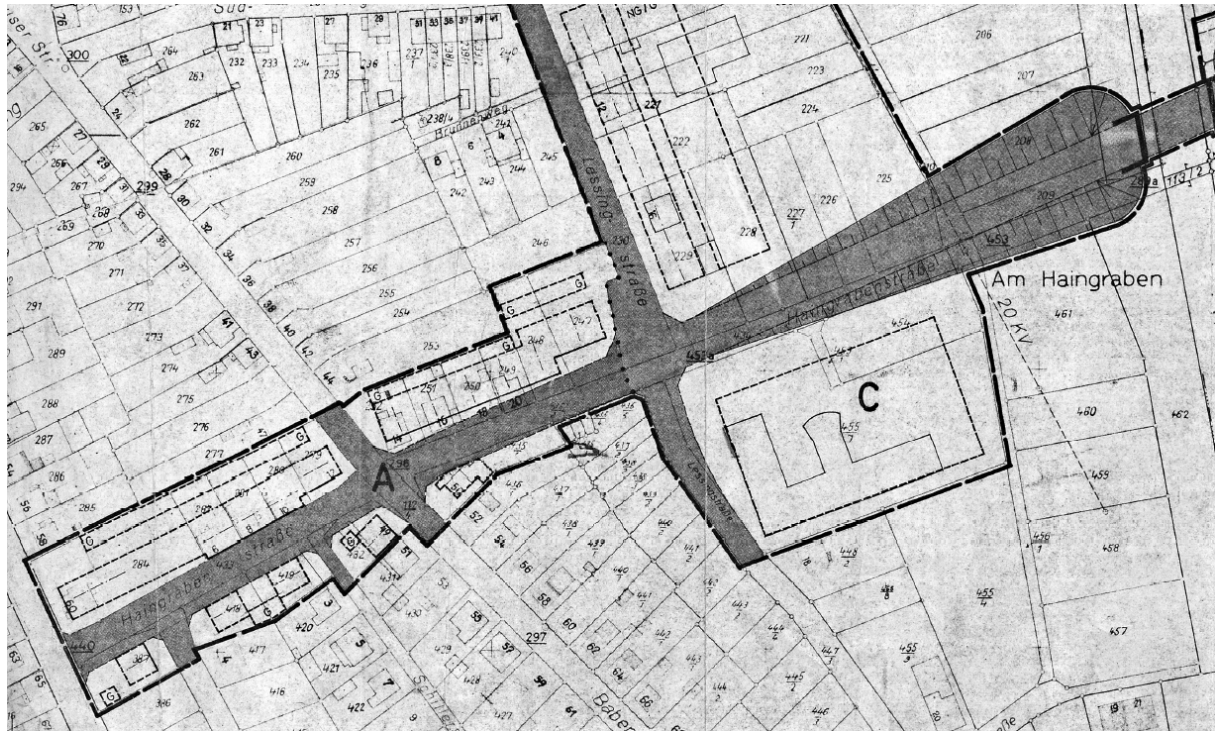


Abb. 8: Ausschnitt des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Jügesheim Nr. 9

## 7 Bestandsdarstellung und Bewertung

### 7.1 Städtebauliche Situation

#### 7.1.1 Verkehrliche Anbindung

Die Fläche des Plangebietes ist von Osten her über die Hunsrückstraße und von Süden her über die Harzer Straße erschlossen. Westlich des Plangebietes verläuft die Lessingstraße. Die Erschließungsstraßen sind im Bestand jeweils als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 45, die nach Norden hin eine Verbindung in Richtung Hanau und nach Süden in Richtung Dieburg ermöglicht.



**Abb. 9: Harzer Straße südlich des Plangebietes (links) und Hunsrückstraße östlich des Plangebietes (rechts)**

Nördlich des Plangebietes befindet sich im Bereich der Haingrabenstraße die Bushaltestelle „Lessingstraße“ in einer Entfernung von ca. 100 m zum Plangebiet. Diese wird durch die Buslinien OF-99 (Langen– Seligenstadt), OF-40 (Weiskirchen – Nieder-Roden) und OF-44 (Weiskirchen – Rollwald) angedient (siehe Abb. 10). Die Bushaltestelle schließt die geplanten Wohngebäude optimal an den lokalen und regionalen öffentlichen Personennahverkehr an.



**Abb. 10: Lessingstraße westlich des Plangebietes (links) und Bushaltestelle entlang der Haingrabenstraße nördlich des Plangebietes (rechts)**

### 7.1.2 Nutzung

Die Fläche des Plangebietes ist im Bestand komplett unbebaut und durch eine Wiesenfläche mit Grünstrukturen geprägt (siehe Abb. 11). Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz und ist zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Absperrpfosten abgegrenzt.



**Abb. 11: Unbebaute Fläche des Plangebietes**

Im Norden des Plangebietes sind im Bestand die leerstehenden Gewerbebauten der Firma Vaihinger GmbH vorhanden (siehe Abb. 12). Für das Grundstück befindet sich derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Jügesheim Nr. 54 "Südlich der Haingrabenstraße" in Aufstellung. Vorgesehen ist die Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage.



**Abb. 12: Leerstehende Gewerbebauten nördlich des Plangebietes**

Die östlich des Plangebietes vorhandene Bebauung ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Jügesheim Nr. 12c als Mischgebiet festgesetzt. Geprägt ist die Bebauung durch überwiegend zweigeschossige Reihenhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen und Satteldächern. Vereinzelt sind ein- oder zweigeschossige Einzelhausbebauungen mit Satteldächern vorhanden (siehe Abb. 13).

Für die Bebauung, die westlich an das Plangebiet angrenzt, existiert kein Bebauungsplan. Geprägt ist die Bebauung durch gemischt genutzte Strukturen wie beispielsweise ein dreigeschossiges Geschäftsgebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen (siehe Abb. 13). Nördlich angrenzend an das Geschäftsgebäude befinden sich zwei Geschosswohnungsbauten mit jeweils zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach. Die Gebäude sind giebelständig zur Lessingstraße hin ausgerichtet (siehe Abb. 14).

Westlich der Lessingstraße befinden sich reine Wohnnutzungen in Form von Ein- oder Zweifamilienhäusern, die im südlichen Bereich der Lessingstraße über ein Vollgeschoss und ausgebauten Dachgeschosse mit Satteldächern verfügen. Die Wohnbebauung ist in diesem Bereich ebenfalls giebelständig zur Lessingstraße hin ausgerichtet (siehe Abb. 14).



**Abb. 13: Mischbebauung östlich des Plangebietes (links) und Geschäftsgebäude westlich des Plangebietes (rechts)**



**Abb. 14: Mehrfamilienhäuser östlich der Lessingstraße und Ein- oder Zweifamilienhäuser westlich der Lessingstraße (rechts)**

Südlich des Plangebietes grenzen weitere Wohnbebauungen an das Plangebiet an. Die Gebäudestrukturen sind überwiegend durch zwei Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschossen geprägt. Als Dachformen sind überwiegend Satteldächer und vereinzelt Walmdächer vorzufinden (siehe Abb. 15).



**Abb. 15: Wohnbebauung südlich des Plangebietes**



## 7.2 Landschaftliche Situation

Die am südöstlichen Rand des Verdichtungsraums Rhein-Main-Gebiet befindliche Stadt Rodgau liegt in der naturräumlichen Einheit Untermainebene (232), welche großräumlich zum Rhein-Main-Tiefland zählt.

Klimatisch zählt diese Region zu den wärmsten Deutschlands. Die Jahresmitteltemperatur beträgt im mehrjährigen Mittel (1981 – 2010) ca. 10,6°C (DWD Station Offenbach a. M.). Insgesamt wird der Raum Rodgau im Umweltatlas Hessen (<http://atlas.umwelt.hessen.de>) als Bereich mit hoher sommerlicher Wärmebelastung ausgewiesen.

In ca. 350 m Entfernung westlich zum Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ (2438001). Schutzziele gemäß § 2 der LSG-VO vom 13.03.2002 (StAnz. 14/2000, S. 1123) sind die nachhaltige Sicherung der verbliebenen Freiflächen und der Wälder, insbesondere der großen Laubmischwaldbestände wegen ihrer besonderen Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung, für den Erhalt von Schönheit, Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes sowie den Ressourcenschutz im Verdichtungsraum Rhein/Main; außerdem die Erhaltung naturnaher oder artenreicher Lebensräume einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften. Das Schutzgebiet ist aufgrund seiner Distanz zum Vorhaben nicht durch die Planungen betroffen.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt. Das nächstgelegene Schutzgebiet nach EU-Recht ist das Vogelschutzgebiet Nr. 6019-401 „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“, welches sich 1,4 km südöstlich des Plangebietes befindet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 5919-302 „Düne von Dudenhofen“ befindet sich mit einer Entfernung von ca. 2 km zum Geltungsbereich des Bebauungsplans im Stadtteil Dudenhofen. Die Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke der Schutzgebiete werden durch den Bebauungsplan Jügesheim Nr. 55 „Zwischen Harzer Straße und Hunsrückstraße“ nicht beeinträchtigt, da das Plangebiet in keinem funktionalen Zusammenhang mit diesem Schutzgebiet steht. Aufgrund der bestehenden Abstände zu dem Vorhaben ist auch nicht mit einem vorhabenbedingtem Eintrag von Immissionen in die Schutzgebiete zu rechnen.

Das nächstgelegene Oberflächengewässer, die „Rodau“, die in etwa 370 m Entfernung westlich des Geltungsbereichs verläuft, ist ebenfalls nicht vom Vorhaben betroffen.

Der Planungsraum umfasst eine brach gefallene Freifläche. Auf der Fläche befinden sich keine Gehölze.

## 7.3 Artenschutzrechtliche Situation

Der Planungsraum wurde für die Bewertung der Betroffenheit planungsrelevanter Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-RL) im Jahre 2022 untersucht. Dabei wurden insgesamt 18 Vogelarten festgestellt. Insgesamt weisen die während der Kartiergänge erhobenen Daten einen sehr hohen Anteil an ubiquitären Vögeln auf, die im Besonderen an ein Leben in Siedlungsnähe angepasst sind und diese als Lebensraum sogar bevorzugen. Auf der Fläche konnten keine Reptilien festgestellt werden. Sie weist zwar einige interessante Strukturen wie Altholz und stellenweise grabbare Substrate auf, aufgrund der innerörtlichen Lage mit einer hohen Frequenz an Haustieren sowie der insgesamt von umliegenden Grün- und Offenlandstrukturen abgeschnittenen Lage ist das Fehlen von Reptilien allerdings erklärbar.

## 8 Planerische Zielsetzung

### 8.1 Städtebauliche Zielsetzung

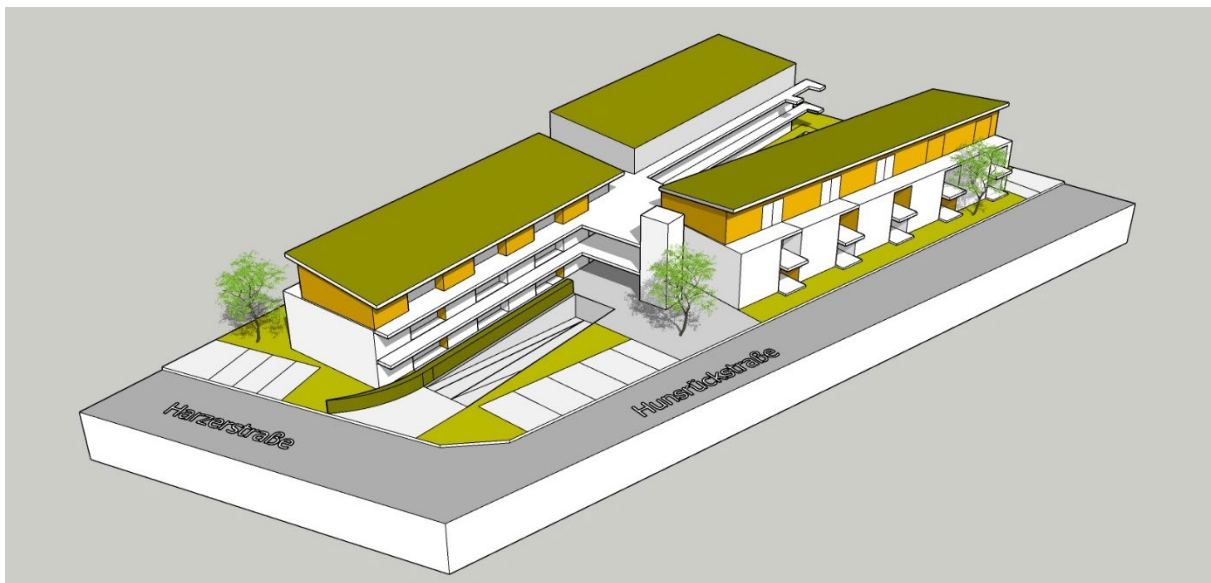
Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans Jügesheim Nr. 55 „Zwischen Harzer Straße und Hunsrückstraße“ besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die geplante Wohnanlage innerhalb des Plangebietes. Hierzu soll insbesondere als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt werden.

Eine weitere Zielsetzung ist die Herstellung einer städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebietes sowie die Steuerung einer verträglichen Nachverdichtung in Bezug auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen. Diesbezüglich erfolgt die planungsrechtliche Regelung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen.

Des Weiteren gilt es, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes eindeutig zu regeln. Der überwiegende Teil der erforderlichen Stellplätze soll in einer Tiefgarage untergebracht werden, wodurch Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Tiefgaragen notwendig werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen der Harzer Straße sowie der Hunsrückstraße werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

Im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplans Jügesheim Nr. 55 „Zwischen Harzer Straße und Hunsrückstraße“ ist durch das Architekturbüro Kollmenter + Fink, Rodgau, ein architektonischer Entwurf für den Neubau einer Wohnanlage erarbeitet worden (siehe Abb. 16).



**Abb. 16:** Visualisierung der geplanten Wohnanlage mit Tiefgarage (Quelle: Architekturbüro Kollmenter + Fink, Rodgau)

### Baubeschreibung

(ausgearbeitete von dem Architekturbüro Kollmenter + Fink, Rodgau)

Auf dem Grundstück ist eine Wohnanlage mit barrierefreien Wohnungen geplant. Es sollen drei Baukörper entstehen, die mit Laubengängen und einer Verbindungsebene je Geschoss miteinander verbunden sind. Auf jeder Ebene befinden sich Freiräume die zur Begegnung und zum Verweilen einladen, sie sollen mit Sitzmöglichkeiten und Begrünungen gestaltet werden.

Die Ausrichtung der Baukörper orientiert sich an den Grundstücksgrenzen. Dadurch, dass einzelne Grundstücksgrenzen nicht rechtwinklig zueinander ausgerichtet sind, sind die Baukörper zueinander gedreht, was zur Auflockerung der Gesamtbebauung führt.

Die Erschließung erfolgt über eine zentrale Treppe mit Aufzugsanlage. Weiterhin befinden sich am Ende der Laubengänge jeweils zusätzliche Fluchttreppen.

Es entstehen kleine Wohneinheiten in einer Größe von ca. 65,00 m<sup>2</sup>, bei Bedarf können auch zwei Einheiten zu einer großen Einheit zusammengelegt werden. Alle Wohneinheiten sind barrierefrei ausgebildet.

Die Baukörper bestehen jeweils aus zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als Staffelgeschoss. Als Dachform ist ein flach geneigtes und begrüntes Pultdach geplant. Teilflächen der Dächer werden mit einer Photovoltaik- oder Solaranlage belegt.

Außer den offenen PKW-Stellplätzen im Bereich der Freiflächen (ca. 12 Stellplätze, barrierefrei), ist eine Tiefgarage geplant. Dort werden alle weiteren notwendigen PKW-Stellplätze (48 Stellplätze) untergebracht.

Nach derzeitiger Planung könnten bis zu 39 kleine Wohneinheiten entstehen, durch das Zusammenlegen von jeweils zwei Wohnungen, reduziert sich die Gesamtanzahl der Wohnungen entsprechend.

Die Fahrrad-Abstellplätze befinden sich teilweise in der Tiefgarage, weitere Abstellplätze befinden sich witterungsgeschützt unter der Verbindungsebene der Laubengänge, zwischen den Baukörpern.

## 8.2 Landschaftsplanerische Zielsetzung

Das landschaftsplanerische Konzept wurde auf der Grundlage der aktuellen landschafts- und stadtökologischen Bestandssituation und Potenziale des Planungsraumes entwickelt. Mit der Freiraumentwicklung können sowohl die Identität des Gebietes gesteigert als auch Belastungen des Naturhaushalts und Landschaftsbildes vermieden, minimiert oder weitgehend ausgeglichen werden. Damit sollen zudem hohe Wohn-, Arbeits- und Lebensqualitäten entstehen. In Bezug auf die Freiraum- und Landschaftsgestaltung ergeben sich folgende Zielsetzungen:

- Entwicklung eines aus unterschiedlich strukturierten Grünflächen bestehenden Freiraumsystems und eine möglichst intensive Be- und Durchgrünung des gesamten Gebietes mit Gehölzpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung.
- Die Bepflanzung der Flächen für Stellplätze mit Bäumen wird die Aufheizung der Beläge verhindern und durch die Verdunstung gleichzeitig zu einem verbesserten Kleinklima beitragen.
- Schonender Umgang mit Grund- und Oberflächenwasser.

Aus landschaftsplanerischer Zielsetzung ist den zu begrünenden unbebauten Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes eine besondere Bedeutung zuzuordnen. Diese Flächen sind, neben den Dachbegrünungen und der Fassadenbegrünung, als wichtigster Bestandteil des Grün- und Freiraumkonzeptes anzusehen.

## 9 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Der zukünftig geplanten Nutzung entsprechend wird innerhalb des Plangebietes ein Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient. Vorgesehen ist die

Errichtung einer Wohnanlage mit maximal 39 Wohneinheiten. Die Festsetzungen der allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen grundsätzlich dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA werden Tankstellen und Gartenbaubetriebe von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen von ihrer Ausprägung her und der damit verbundenen potenziellen Emissionen nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter des Plangebietes. Zudem werden Anlagen für die Verwaltung von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese nicht dem Nutzungscharakter der umgebenden Bebauungsstruktur entsprechen.

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche Dichte im Plangebiet ermöglicht und sichergestellt werden.

Zentrales Ziel für das Allgemeine Wohngebiet WA ist im Hinblick auf die Realisierung von Geschosswohnungsbau die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage. Hierfür wird nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Um die Errichtung der geplanten Wohnanlage planungsrechtlich zu ermöglichen, wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,3 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ und GFZ überschreiten geringfügig die Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2).

Durch das Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes und der hiermit verbundenen Novellierung der BauNVO wurden die in § 17 Abs. 1 BauNVO bislang als „Obergrenzen“ geregelten Werte für das Maß der baulichen Nutzung durch eine Änderung des § 17 BauNVO in „Orientierungswerte“ umgewandelt. Kommunen erhalten hierdurch einen erweiterten Entscheidungsspielraum. Die Ausgestaltung von Orientierungswerten dient somit der Erhöhung der Flexibilität bei der Ausweisung insbesondere von Flächen für den Wohnungsbau im Hinblick auf die Bebauungsdichte.

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von drei Baukörper vorgesehen, die mit Laubengängen und einer Verbindungsebene je Geschoss miteinander verbunden sind. Durch die geplanten Grund- und Geschossflächen der Baukörper als solche können die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO eingehalten werden. Die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte ist allerdings für die Errichtung der Laubengängerschließung zwischen den geplanten Baukörpern erforderlich.

Durch die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO kann der angemessenen Nachverdichtung im innerörtlichen Plangebiet Rechnung getragen werden und ein ausreichendes Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Errichtung der geplanten Wohnanlage und der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum gewährleistet werden.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der geplanten Wohnanlage sowie der umgebenden Bebauung auf zwei begrenzt. Zusätzlich ist die Errichtung von Staffelgeschossen auf den jeweiligen Baukörpern vorgesehen.

Durch die mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung erreichbare städtebauliche Dichte soll insgesamt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	Erreichbare Grundfläche	GFZ	Erreichbare Geschossfläche	Zahl der Vollgeschosse
Allgemeines Wohngebiet WA	3.174 m <sup>2</sup>	86,3 %	0,5	1.587 m <sup>2</sup>	1,3	4.126 m <sup>2</sup>	2
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	504 m <sup>2</sup>	13,7 %	/	/	/	/	/
<b>Summe</b>	<b>3.678 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>	<b>0,5</b>	<b>1.587 m<sup>2</sup></b>	<b>1,3</b>	<b>4.126 m<sup>2</sup></b>	<b>/</b>

Tabelle 1: Flächenbilanz

### 9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### 9.3.1 Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist die geplante Wohnanlage mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die geplante Wohnanlage darf abweichend von der offenen Bauweise mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m errichtet werden. Dadurch soll eine größtmögliche architektonische Gestaltungsfreiheit für die Errichtung der Wohnanlage insbesondere im Hinblick auf die Verbindung der Baukörper durch die Laubengangerschließung ermöglicht werden.

#### 9.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt und somit eindeutig definiert. Die Baugrenzen sind möglichst großzügig gestaltet, um im Hinblick auf die Realisierung der geplanten Wohnanlage eine architektonische Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten.

### 9.4 Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Carports

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen, Tiefgaragen, Garagen und Carports.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA ist die Errichtung oberirdischer Stellplätze in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Durch diese Festsetzung soll eine flexible Anordnung der oberirdischen Stellplätze insbesondere entlang der Harzer Straße und der Hunsrückstraße und in Abstimmung mit der konkreten Hochbauplanung für die geplante Wohnanlage ermöglicht werden.

Zusätzlich ist die Errichtung von Tiefgaragen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass ein Großteil der erforderlichen Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage unterhalb der geplanten Baukörper untergebracht werden kann. Vorgesehen ist die Errichtung von 48 Stellplätzen in der Tiefgarage.

Zum Schutz des Stadt- und Straßenbildes wird darüber hinaus festgesetzt, dass oberirdische Garagen und Carports innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA nicht zulässig sind.

## 9.5 Verkehrsflächen

Durch den Bebauungsplan Jügesheim Nr. 55 „Zwischen Harzer Straße und Hunsrückstraße“ wird die Teilfläche der Hunsrückstraße mit dem Flurstück 568 (teilweise) sowie die Teilfläche der Harzer Straße mit dem Flurstück 463/2 (teilweise) als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

## 9.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes erfolgen Festsetzungen zur Bepflanzung, um ein Höchstmaß an Durchgrünung für das Gebiet zu erreichen.

An den Außenwänden der Gebäude werden Fassadenbegrünungen festgesetzt. Fassadenbegrünungen weisen eine Reihe positiver Eigenschaften auf. Dazu zählen die Verbesserung der Wärmedämmung und des Wärmeverlustes, eine Kühlwirkung durch Absorption und Reflexion der Sonnenstrahlen im Blattwerk, eine Feuchteproduktion durch Verdunstung sowie der Schutz der Fassade vor starker Temperatur-, UV- und Schlagregenbeanspruchung.

Auf den Dachflächen werden Dachbegrünungen festgesetzt. Die positiven Eigenschaften der vorgesehene Dachbegrünung sind unter anderem der Schutz der Dachabdichtung, die Regenwasserrückhaltung, eine deutliche Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen, eine Verbesserung des Mikroklimas sowie die Bindung von Feinstaub und Luftschadstoffen. Zudem führt das Pflanzenwachstum zu einer Senkung der CO<sub>2</sub>-Belastung.

### 9.6.1 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Ableitung des im allgemeinen Wohngebiet WA anfallenden Niederschlagswassers ist zweigeteilt zu betrachten. Das in dem Allgemeinen Wohngebiet WA anfallende Niederschlagswasser ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu versickern.

Aus Sicht des Trinkwasserschutzes bestehen gegen Rigolen zur zentralen Versickerung von Niederschlagswasser in der Zone III B eines Wasserschutzgebietes aufgrund der Löschwasserthematik und dem Eintrag von schädlich verunreinigten Niederschlagswasser (Hofflächen) Bedenken.

Unterirdische Versickerungsanlagen besitzen nach dem DVGW-Arbeitsblatt W101 ein sehr hohes Gefährdungspotenzial in Trinkwasserschutzgebieten. Oberirdische Versickerungsanlagen hingegen besitzen ein weniger hohes Gefährdungspotenzial in der Zone IIIB eines Trinkwasserschutzgebietes. Gegen eine Versickerung des Niederschlagswasser über Mulden bestehen aus Sicht des Trinkwasserschutzes keine Bedenken.

Der Versickerung des Niederschlagswassers der begrünter Dachflächen mittels Rigolen kann unter Einhaltung von Nebenbestimmungen zulässig sein. Die Versickerung des Niederschlagswassers der Hofflächen mittels Rigolen stellt hingegen auf Grund des Eintrags von schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser und im Falle eines Löschwassereinsatzes ein zu hohes Gefährdungspotenzial dar. Über die Rigole würde das Löschwasser und das Niederschlagswasser der Hofflächen ungereinigt direkt ins Grundwasser eingeleitet werden. Die Dachbegrünung hingegen bietet einen Rückhalt und besitzt eine Reinigungsfunktion des Niederschlagswassers, bevor es in die Rigole eingeleitet wird.

Die Einleitung des auf den Zufahrten der Kfz-Stellplätze und den Kfz-Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswassers soll daher in die Mischwasserkanalisation erfolgen. In den

übrigen Bereichen sollen möglichst wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Gartenwege und Zufahrten zu den Fahrradstellplätzen sollen in die Gartenflächen entwässern.

Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan daher eine Ausnahmeregelung festgesetzt, die auch eine Einleitung des Regenwassers in den Mischkanal ermöglicht.

### **9.7 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung**

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB haben die Vorgabe baulicher Maßnahmen zum Inhalt, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen sollen. Die Festsetzung schreibt also nicht die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien vor, sondern soll allein deren Einsatz durch vorbereitende bauliche Maßnahmen erleichtern. Ihr Einsatz bleibt nach wie vor der Entscheidung des Vorhabenträgers vorbehalten.

## **10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **10.1 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen**

Entsprechend § 6 der Stellplatzsatzung der Stadt Rodgau sind Stellplätze und deren Zufahrtswege mit Pflaster bzw. Verbundsteinen oder ähnlichem luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechendem Unterbau herzustellen. Eine vollflächige Versiegelung der Flächen durch Asphalt- oder Betonbeläge ist unzulässig, sofern aus wasserrechtlichen Gründen nichts anderes erforderlich ist. Zudem sind notwendige Stellplätze ausreichend mit geeigneten Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen. Für je 6 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum in einer unbefestigten Baumscheibe von ca. 4 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Hierfür wird die Beachtung der Pflanzlisten empfohlen (siehe Teil E1 Hinweise).

## **11 Belange des Umweltschutzes**

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Die nachfolgende tabellarische Übersicht dient als „Checkliste“ für die im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft.

Tabelle 2: Umweltbelange

Belang	Erläuterungen
Auswirkungen auf Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Siehe Anlage 1 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“. Im Untersuchungsgebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsstrategien keine streng geschützte oder europäische Vogelart relevant geschädigt oder gestört.
Auswirkungen auf Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Von dem Vorhaben sind keine Gehölze betroffen, vorhandene Biotoptypen im Plangebiet besitzen nur eine untergeordnete Bedeutung für den Naturschutz, so dass keine erheblichen Eingriffe zu erwarten sind.
Auswirkungen auf die Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme von bislang un bebauten Flächen im Innenbereich. Durch die Bebauung wird dem Ziel der Nachverdichtung gemäß BauGB Rechnung getragen.
Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Im umliegenden Plangebiet sind große Flächen bebaut bzw. intensiv genutzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des Innenbereichs für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.
Auswirkungen auf das Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Fließ- oder Stillgewässer oder Trinkwasserschutzgebiete sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.
Auswirkungen auf Luft/Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die Beeinträchtigung des Kleinklimas ist wegen der geringen Flächengröße auf das Gebiet selbst beschränkt und wirkt sich nicht auf die Umgebung aus. Die im Verhältnis relativ geringe Nachverdichtung führt nicht zu einer erheblichen Veränderung der Luft oder der kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet. Mit grünordnerischen Festsetzungen von Dach- und Fassadenbegrünungen wird dem Ziel einer klimaschonenden Entwicklung Rechnung getragen.
Auswirkungen die Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer erheblichen Änderung oder Störung des Ortsbildes, da die Einbindung in das Ortsbild durch Festsetzungen gesichert wird.
Auswirkungen auf die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Bei der Fläche handelt es sich um eine ungenutzte brachgefallene Freifläche ohne Gehölzbewuchs, auf der Fläche keine hochwertigen Biotope vorhanden.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.



Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	Durch die Planung kommt es unter Beachtung der Festsetzungen zu keinen negativen Auswirkungen hinsichtlich Lärm, Geruch, Stäube oder sonstigen Beeinträchtigungen auf die menschliche Gesundheit. Wesentlicher Mehrverkehr ist nicht zu erwarten. Darüber hinaus sind keine besonderen Emittierenden Betriebe oder Nutzungen (z.B. Bahn) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung bekannt.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	Im Planbereich sind bislang keine Kulturgüter (z.B. Boden oder Kulturdenkmale) oder sonstige wichtige Sachgüter bekannt.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	Die Festsetzung eines Wohngebietes führt nicht zu einer wesentlichen Zunahme von Emissionen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle und Abwässer wird durch Anschluss an das Abwassernetz der Stadt sichergestellt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Der Bebauungsplan steht einer Nutzung von erneuerbaren Energien nicht entgegen.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	Die planungsrechtliche Festsetzung stehen nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Landschaftsplans.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern sind keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens (z.B. auf Grund anderer Planungen im Gebiet) zu erwarten.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)	Es besteht keine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen. Es sind keine Vorhaben als Verursacher solcher Unfälle oder Katastrophen (z.B. Explosionen oder starke Brände) im Bebauungsplan vorgesehen. Störfallbetriebe im Umfeld des Plangebiets sind nicht bekannt.

<p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (§ 1a Abs. 2 BauGB)</p>	<p>Die Planung dient der Innenentwicklung und der Nutzbarmachung bzw. Umnutzung vorhandener Flächenreserven im Innenbereich, so dass keine landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.</p>
---	---

### 11.1 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde durch das Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (siehe Anlage). Dieser kam zu folgendem Ergebnis:

Insgesamt ist davon auszugehen, dass bei den durch das geplante Vorhaben möglicherweise betroffenen FFH-Anhang-IV-Arten und den europäischen Vogelarten die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Kontext unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen V1 - Zeitliche Einschränkung von Rodungs- und Rückschnittarbeiten erhalten bleibt. Auch ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsstrategien Störungen mit Auswirkungen auf die lokalen Populationen und signifikante Erhöhungen des Mortalitätsrisikos ausbleiben werden und für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des §§ 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erwartet werden.

## 12 Verkehr

Zum Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch das Büro Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, im Mai 2023 ein Verkehrsgutachten erstellt.<sup>2</sup> Im Zuge der Untersuchung wurde für den Planfall die Leistungsfähigkeit für die Knotenpunkte Dudenhöfer Straße/Haingrabenstraße (K1) und Haingrabenstraße/Lessingstraße (K2) bewertet. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

### 12.1 Vorbemerkungen und Aufgabe

*„In der Stadt Rodgau, im Stadtteil Jügesheim, soll der Bebauungsplan „Jügesheim Nr. 55“ aufgelegt werden. Auf einer rund 3.000 m<sup>2</sup> großen Fläche am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils sollen seniorenerechte Wohnnutzungen ermöglicht werden. Maßgebliches Ziel*

<sup>2</sup> FREUDL VERKEHRSPLANUNG, Darmstadt: Stadt Rodgau, Stadtteil Jügesheim, Bebauungsplan „Jügesheim Nr. 55“, Verkehrsgutachten; 17. Mai 2023

*der hiermit vorliegenden Verkehrsuntersuchung ist die überschlägige Abschätzung der induzierten Verkehre und der dadurch hervorgerufenen Wirkungen auf das umgebende Straßennetz – hier sind in erster Linie die Hunsrück-, die Harzer und die Lessingstraße zu nennen, aber auch die Haingrabenstraße und im weiteren Verlauf die Dudenhöfer Straße. Über die Erstgenannten wird das Gebiet direkt erschlossen werden; letztlich verlaufen die induzierten Verkehrsströme zum allergrößten Teil schließlich zur Dudenhöfer Straße.“*

## **12.2 Bestand 2023**

### **12.2.1 Verkehrliche Erschließung**

*„Die in Rede stehende Fläche liegt im Südosten der bebauten Ortslage des Stadtteils Jügesheim zwischen der Dudenhöfer Straße und der Bundesstraße B 45, zu der jedoch keine Anbindung besteht. Die neuen Nutzungen sollen über die Harzer, Lessing- und Haingrabenstraße zum übergeordneten Straßennetz geführt werden, Teile der Verkehrsmengen können auch über die Babenhäuser Straße verlaufen. [...]“*

## **12.3 Leistungsfähigkeit**

### **12.3.1 Prognose 2035**

*„Die sich durch die Neubebauung ergebende Verkehrssituation wird bezüglich der Leistungsfähigkeit „durchgespielt“. Die marginal ansteigenden Verkehrsbelastungen, hervorgerufen durch die geplante Realisierung des Objekts, lassen sich im Planfall am Knotenpunkt Dudenhöfer Straße/Haingrabenstraße in der vor- und in der nachmittäglichen Spitzenstunde weiterhin leistungsfähig mit der gleichen Verkehrsqualitätsstufe B abwickeln, wie in der Analyse 2022 [...]. Demnach wirkt sich das Vorhaben auf die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes kaum nachweisbar aus und erzeugt somit keinen Handlungsbedarf.*

*Durch den induzierten Neu-Verkehr der Wohnbebauung [...] wird die Gesamtverkehrsbelastung am Knoten K2 um voraussichtlich 10 Kfz/h in der vormittäglichen bzw. 18 Kfz/h in der nachmittäglichen Spitzenstunde steigen; zusätzlich entstehen geringfügige Mehrbelastungen durch den Nullfall. Somit wird der Knotenpunkt im Prognosefall zukünftig von  $(319+9+10=)$  329 Kfz/h bzw.  $(360+10+18=)$  378 Kfz/h befahren [...]. Die größte mittlere Wartezeit nach HBS liegt auch mit diesen Werten weiterhin bei rund acht Sekunden. Ebenso, wie für den Knoten K1 bleibt damit auch am Knoten K2 die gleiche gute Verkehrsqualitätsstufe A/B erhalten.“*

Kennwerte	K1		K2	
	v. Sp-h*	n. Sp-h*	v. Sp-h*	n. Sp-h*
Knotenpunktbelastung [Kfz/h]	772	903	338	388
mittlere Verlustzeit** [s] <i>des kritischen Verkehrsstroms</i>	21,5 (10)	26,3 (10)	8	8
mittlere Rückstaulänge [Kfz] <i>des kritischen Verkehrsstroms</i>	1 (1, 10, 12)	1 (1, 10, 12)		
Verkehrsqualitätsstufe	B	B	A	A

\* v.Sp-h: vormittägliche Spitzenstunde; n.Sp-h: nachmittägliche Spitzenstunde

\*\* entspricht der mittleren Wartezeit für „rechts-vor-links“-geregelter Knotenpunkte

**Tab. 1: Leistungsfähigkeit Prognose 2035 -K1 + K2 (Quelle: Freudl VERKEHRSPLANUNG)**

## 12.4 Resümee

*„Das in Rede stehende Vorhaben der Stadt Rodgau im Stadtteil Jügesheim ist aus verkehrlicher Sicht positiv zu bewerten; dessen Realisierung wird kaum nachweisbare Zuwächse bei den Verkehrsbelastungen generieren. Die mit den neuen Nutzungen verbundenen induzierten Verkehrsströme können stets in angemessener Qualität abgewickelt werden. Die marginalen Mehrbelastungen in Harzer-, Lessing- und Haingrabenstraße stehen stets im Einklang mit dem gültigen Regelwerk bzw. liegen sehr deutlich unter den dort als akzeptabel angegebenen Werten.“*

## 13 Schallschutz

Auf das Plangebiet wirken insbesondere Straßenverkehrsgeräusche der östlich verlaufenden B 45 ein.

### 13.1 Verkehrslärm

Eine Einschätzung über die das Plangebiet betreffenden Immissionen wurde mithilfe des sogenannten „Lärmviewer Hessen“ des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ermittelt. Gemäß der Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (Umgebungslärmrichtlinie, 2002/49/EC) muss die Belastung durch Umgebungslärm anhand von Lärmkarten ermittelt bzw. dargestellt werden. Die Erhebung der Lärmbelastung dient unter anderem auch der Information der Öffentlichkeit.

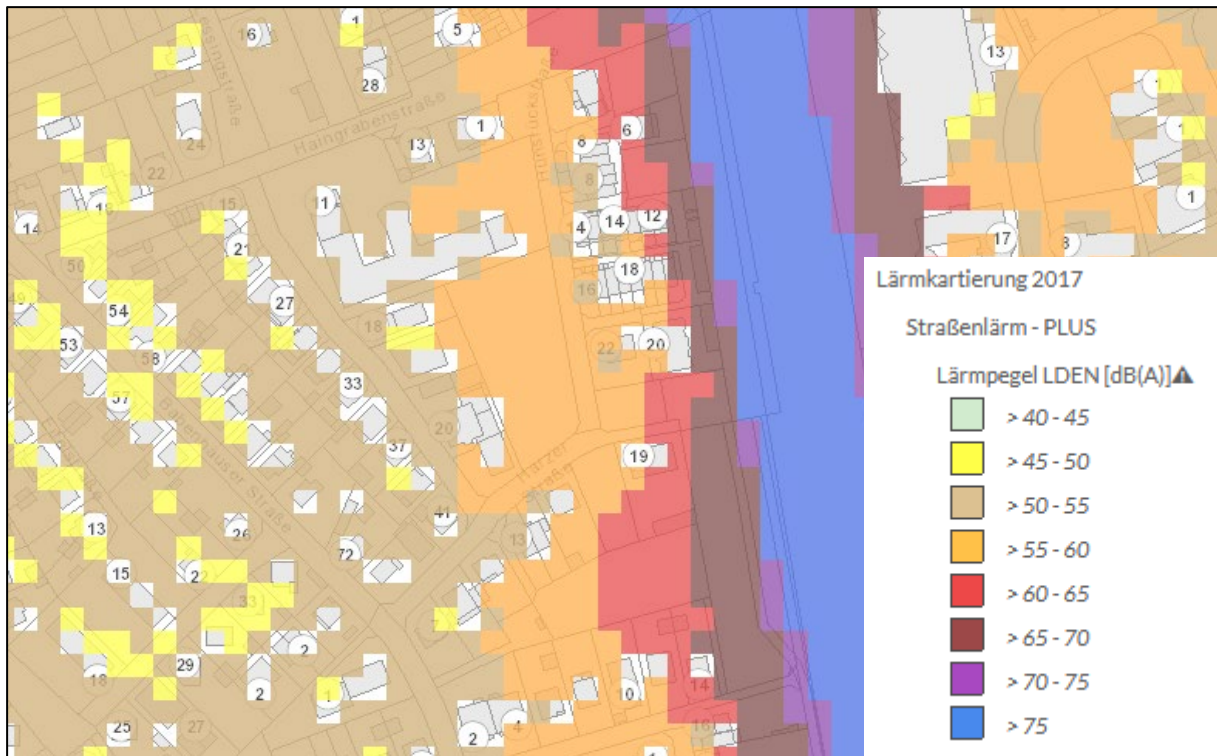


Abb. 17: Lärmkartierung – Tagespegel (Quelle: HLNUG)

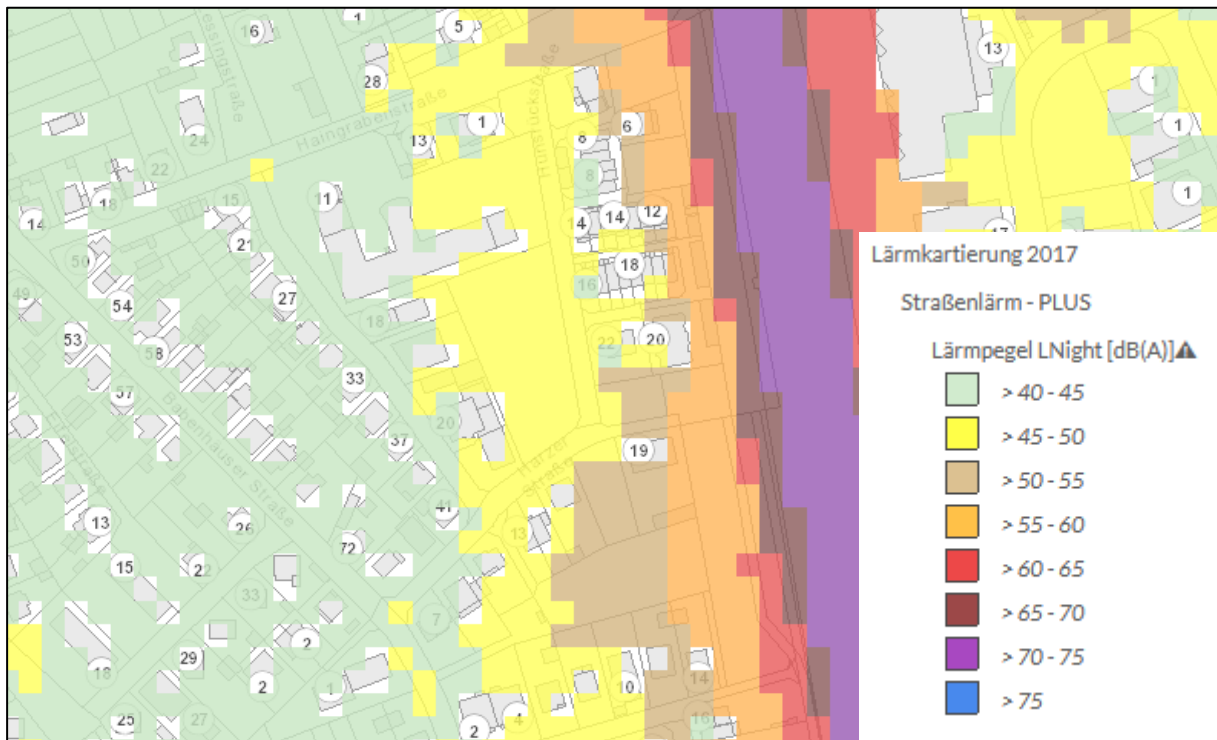


Abb. 18: Lärmkartierung – Nachtpegel (Quelle: HLNUG)

Nach der Lärmkartierung ergeben sich folgende Lärmpegel (bei freier Schallausbreitung: Tags sind Lärmpegel  $L_{DEN}$  von bis zu 55 bis 60 dB(A) und nachts sind Lärmpegel  $L_{NIGHT}$  von bis zu 45 bis 50 dB(A) zu erwarten.

### **Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005**

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ergeben sich bei freier Schallausbreitung Überschreitungen von bis zu 5 dB(A).

### **Beurteilung der Geräuschbelastungen der Gebäudefassaden**

Für die Umsetzung des Vorhabens sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Durch die städtebauliche Struktur können aber dem Verkehrslärm abgewandte Bereiche geschaffen werden. An den straßenzugewandten Fassaden können durch technische/bauliche Maßnahmen an der Fassade sowie den Türen und Fenstern in den Wohnungen die unvermeidlich hohen Lärmwerte gemindert und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Die mit den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen verbundenen Einschränkungen (u.a. Konstruktionsmehrkosten, Einbau von Lüftungsanlagen) werden für den Bauherrn als auch für die Bewohner als hinnehmbar bewertet.

## **13.2 Schallschutzmaßnahmen**

Bezüglich der passiven Lärmschutzmaßnahmen wird auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) als Grundlage für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen verwiesen, die u.a. die Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände angibt. Nach dieser DIN ergeben sich in Abhängigkeit vom zugrunde gelegten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume u.ä. sowie Büroräume. Ausschlaggebend für die Dimensionierung ist ferner der Anteil der Fensterflächen.

Die Bemessung der Luftschalldämmung ist erst im Rahmen der Genehmigungsplanung der Gebäude vorzunehmen. Dabei obliegt die Entscheidung, welche konkreten baulichen oder technischen Vorkehrungen an den einzelnen Gebäuden vorgenommen werden, dem Bauherrn. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 hinsichtlich des Außenlärms zu führen.

## **14 Wasserwirtschaftliche Belange**

### **14.1 Grundwasserflurabstände**

Gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung sind im Rahmen der Bauleitplanung zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. Das hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand und gibt Auskunft über die langjährigen Entwicklungen des Grundwasserstands.

Die Grundwassermessstelle „Dudenhofen“ (ID 11370) befindet sich in einer Entfernung von rund 1.000 m südöstlich des Plangebietes. Bei einer Geländeoberkante (GOK) von 130,75 m ü. NN liegt der minimale Grundwasserflurabstand 7,68 m unter GOK. Der maximale Grundwasserflurabstand liegt bei 11,63 m unter GOK. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei 10,75 m unter GOK (siehe Abb. 19).

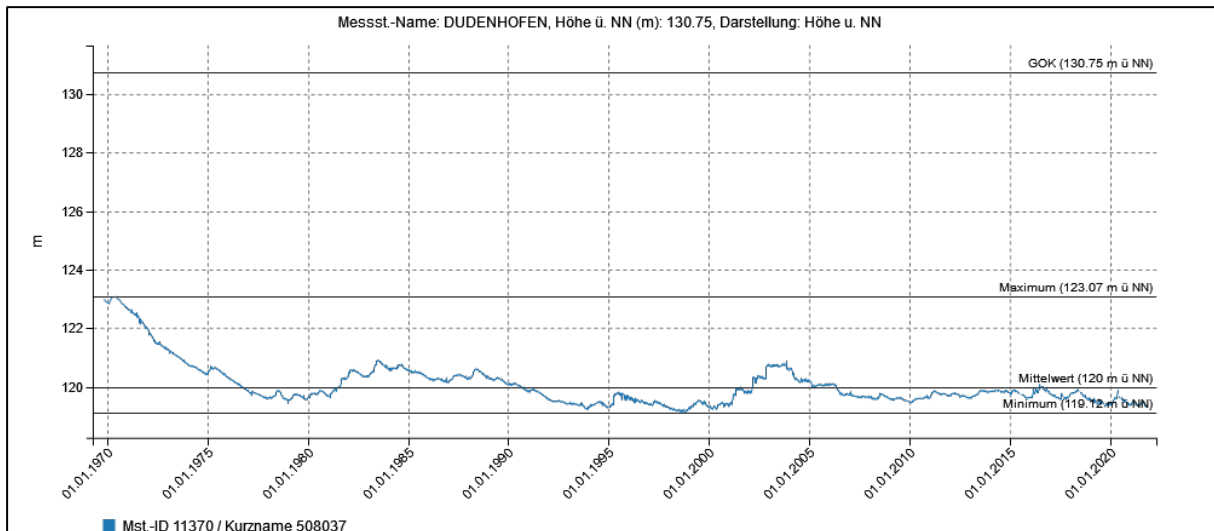


Abb. 19: Grundwasserflurabstände südöstlich des Plangebiets (Quelle: HLNUG)

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Innerhalb des Plangebietes liegen keine sehr hohen Grundwasserstände vor.

## 15 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im Rahmen der Stadtklimaanalyse Rodgau 2020 wurde eine Planungshinweiskarte erarbeitet, die stadtklimatische Sachverhalte bewertet und eine wesentliche Grundlage für die Bauleitplanung auf kommunaler Ebene darstellt.

Das Plangebiet wird in der Planungshinweiskarte der Kategorie „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“ (orangene Fläche) zugeordnet (siehe Abb. 20). Entsprechend der zugeordneten Planungshinweise weist das Gebiet geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierung auf. Die bestehenden Belüftungsmöglichkeiten sind zu erhalten. Durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie Beibehaltung / Ausbau von Grünflächen soll einer thermischen Belastung vorgebeugt werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Jügesheim Nr. 55 wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zur Mindestbegrünung des Plangebietes sowie zur Dachbegrünung und Begrünung von Tiefgaragendecken außerhalb von Gebäuden werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

Darüber hinaus werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB getroffen, die die Vorgabe baulicher Maßnahmen zum Inhalt haben, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen sollen. Insbesondere eignen sich die Dachflächen für die Solarenergienutzung. Im Übrigen werden die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes vom 8. August 2020; (BGBl. I S. 1728) beachtet.

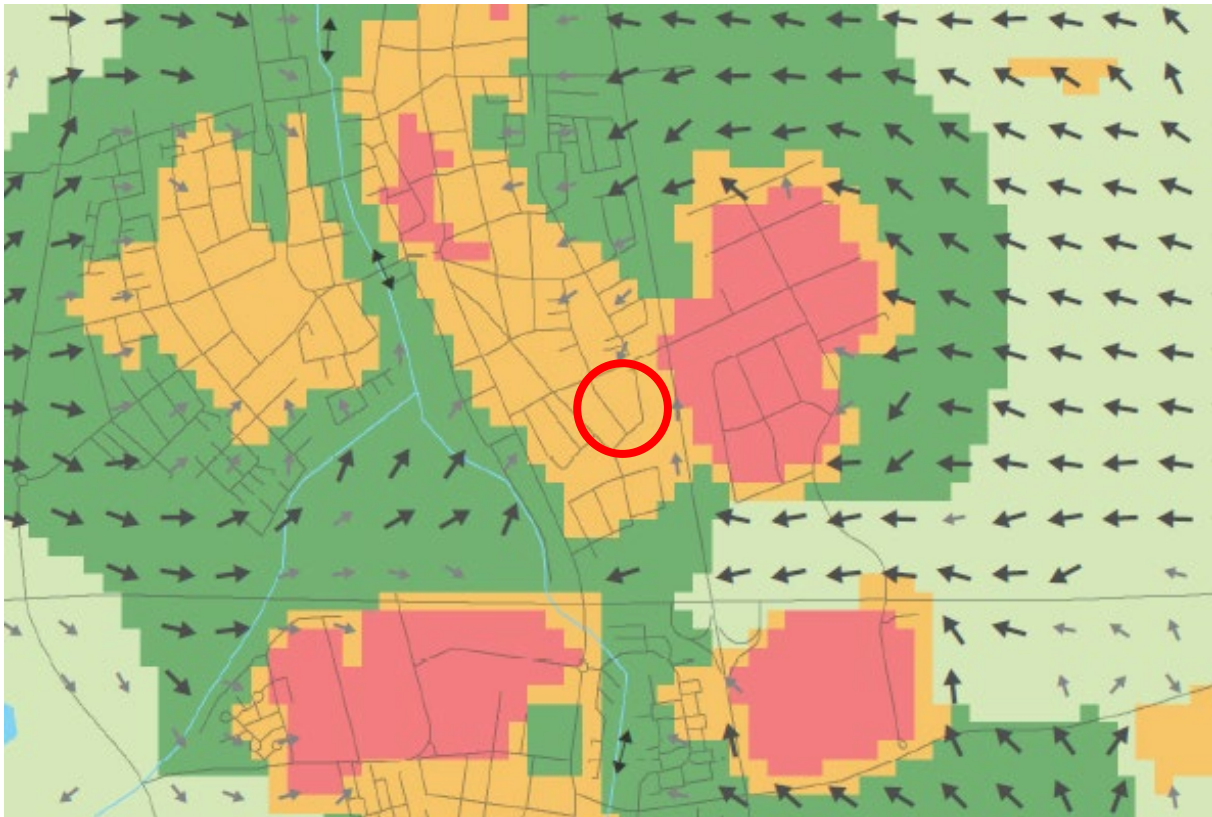


Abb. 20: Lage des Plangebietes in der Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse Rodgau 2020  
(Quelle: INKEK Institut für Klima- und Energiekonzepte)

## 16 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage des Stadtteils Jügesheim der Stadt Rodgau und ist hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung sowie der Abwasserentsorgung grundsätzlich erschlossen. Das bislang unbebaute Grundstück ist mit neuen Erschließungsleitungen an das öffentliche Leitungs- und Kanalnetz anzuschließen.

### 16.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist nach Angaben der Stadtwerke Rodgau durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet.

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen. Für die Bereitstellung der Löschwasserversorgung übernehmen die Stadtwerke Rodgau keine Gewähr. Entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ hat die Löschwasserversorgung objektbezogen über die Bereitstellung des Löschwassers durch andere Maßnahmen zu erfolgen, wenn diese nicht durch die öffentliche Trinkwasserversorgung bereitgestellt werden kann. Hierbei kann es sich unter anderem um die Entnahme des Löschwassers aus Löschwasserteichen, -brunnen oder -behältern sowie die Bereitstellung von Löschwasser durch Tanklösch- oder Behälterfahrzeuge handeln. Der Nachweis über die Gewährleistung des Löschwasserbedarfs ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen.



## 16.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die im Bestand vorhandene Mischkanalisation. Nach Angaben der Stadtwerke Rodgau hat der Kanal in der Hunsrückstraße (DN300, im weiteren Verlauf DN400) im Prognose-Zustand ausreichend Kapazitäten, um das Schmutzwasser und Teile des Regenwassers abzuführen.

Seitens des Generalentwässerungsplanes ist die Erschließung des Grundstücks als unkritisch zu bewerten. Die seitens der Stellplatzordnung der Stadt Rodgau vorgegebene Gestaltung der Stellflächen muss aus wasserwirtschaftlicher Sicht unbedingt eingehalten werden, um das anfallende abflusswirksame Niederschlagswasser so gering wie möglich zu halten. Ebenso dienen die festgesetzte Dachbegrünung sowie die zu begrünenden Freiflächen der Minimierung des anfallenden Niederschlagswassers.

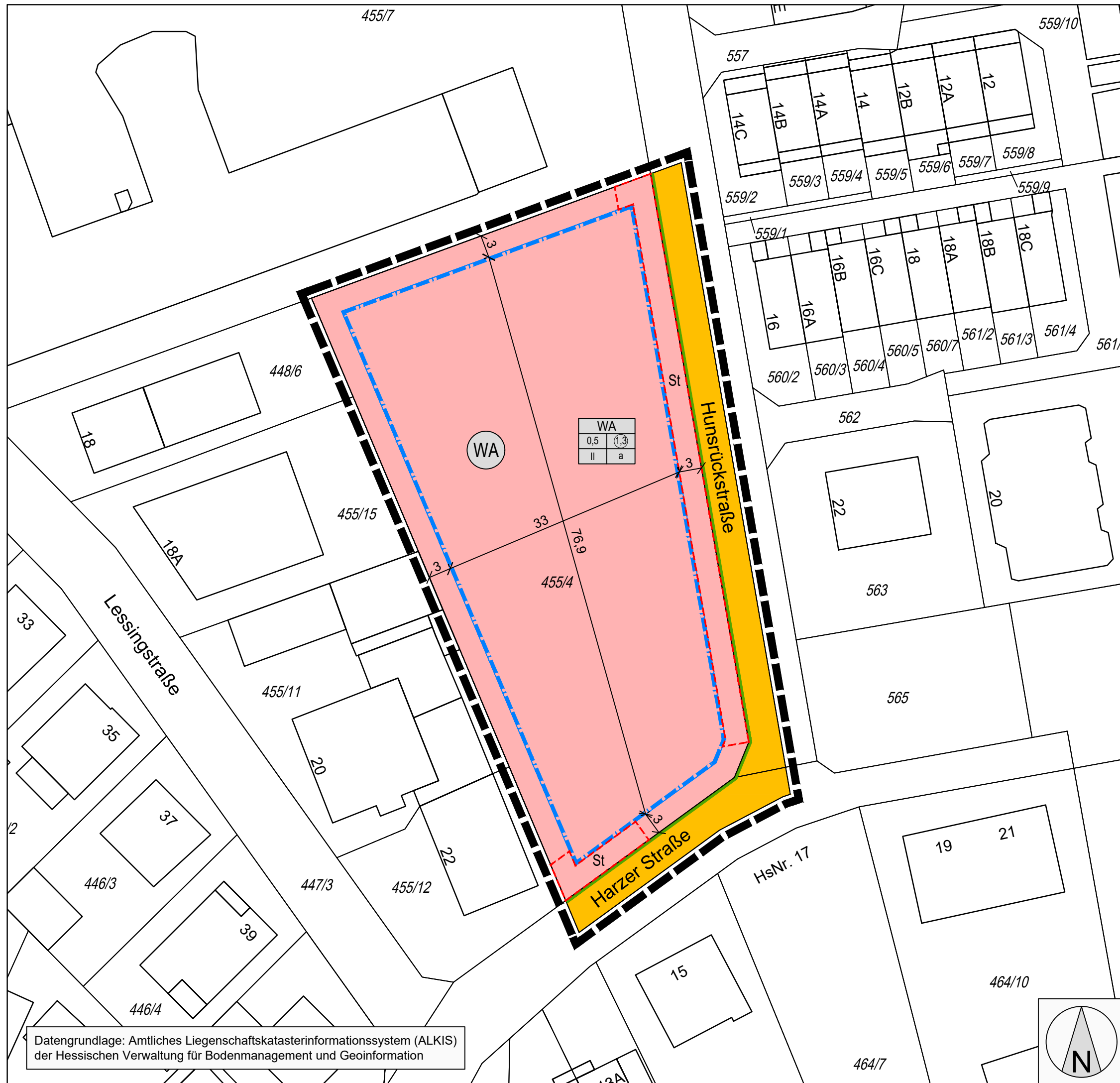
## G Verzeichnisse

### 1 Abbildungen

Abb. 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.....	14
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 .....	15
Abb. 3:	Maßgebliche Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte .....	16
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt aus dem Jahr 2001 .....	17
Abb. 5:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Jügesheim Nr. 1.2 .....	19
Abb. 6:	Ausschnitt des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Jügesheim Nr. 12c.....	20
Abb. 7:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Jügesheim Nr. 6 .....	20
Abb. 8:	Ausschnitt des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Jügesheim Nr. 9.....	21
Abb. 9:	Harzer Straße südlich des Plangebietes (links) und Hunsrückstraße östlich des Plangebietes (rechts).....	22
Abb. 10:	Lessingstraße westlich des Plangebietes (links) und Bushaltestelle entlang der Haingrabenstraße nördlich des Plangebietes (rechts).....	22
Abb. 11:	Unbebaute Fläche des Plangebietes.....	23
Abb. 12:	Leerstehende Gewerbebauten nördlich des Plangebietes.....	23
Abb. 13:	Mischbebauung östlich des Plangebietes (links) und Geschäftsgebäude westlich des Plangebietes (rechts).....	24
Abb. 14:	Mehrfamilienhäuser östlich der Lessingstraße und Ein- oder Zweifamilienhäuser westlich der Lessingstraße (rechts).....	24
Abb. 15:	Wohnbebauung südlich des Plangebietes.....	24
Abb. 16:	Visualisierung der geplanten Wohnanlage mit Tiefgarage ( <i>Quelle:</i> <i>Architekturbüro Kollmenter + Fink, Rodgau</i> ).....	26
Abb. 17:	Lärmkartierung – Tagespegel ( <i>Quelle: HLNUG</i> ).....	37
Abb. 18:	Lärmkartierung – Nachtpegel ( <i>Quelle: HLNUG</i> ) .....	37
Abb. 19:	Grundwasserflurabstände südöstlich des Plangebiets ( <i>Quelle: HLNUG</i> ).....	39
Abb. 20:	Lage des Plangebietes in der Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse Rodgau 2020 ( <i>Quelle: INKEK Institut für Klima- und Energiekonzepte</i> ).....	40

### 2 Tabellen

Tab. 1:	Leistungsfähigkeit Prognose 2035 -K1 + K2 ( <i>Quelle: Freudl VERKEHRSPLANUNG</i> ) .....	36
---------	---	----



**Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
 

WA
----
  
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - 3.5. Baugrenze
 

--
  
- Füllschema der Nutzungsschablone
 

WA		Art der baulichen Nutzung	
0,5	(1,3)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	a	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
  
6. Verkehrsflächen
  - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 

--
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 

--
  
15. Sonstige Planzeichen
  - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 

--
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 

--

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

**ROB**  
planergruppe

ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

**Planungsbüro Dr. Huck**  
Landschaftsplanung FFH/Natura 2000 Natur- und Artenschutz  
Umweltverträglichkeitsprüfungen Genehmigungsmanagement  
General-Colin-Powell-Straße 4A D-63571 Geinhausen  
info@buero-huck.de T. 06051-97717-0 F. 06051-97717-69  
www.buero-huck.de

## Stadt Rodgau

### Bebauungsplan Jügesheim Nr. 55

#### "Zwischen Harzer Straße und Hunsrückstraße"

Bearbeiter:	Rüttinger / Berz	Maßstab:	1:500
Plannr.:	2143_E	Format:	Din A3
Datum:	05.06.2023		

Entwurf

