



Stadt Rosbach v.d.H.

**Bebauungsplan RH 4  
„Östlich der Rosbacher Straße“**

Begründung

**- ENTWURF -**

**22. Januar 2020**

**Im Auftrag von:**

Magistrat der Stadt Rosbach v. d. Höhe  
Homburger Straße 64  
61191 Rosbach v. d. Höhe

**Erstellt von:**

BLFP Architekten GmbH  
Bearbeiter: Philipp Dierschke, Richard Besel  
Straßheimer Straße 7  
61169 Friedberg  
Tel: 06031/6002-0  
Fax: 06031/6002-22  
e-mail: [mailto@blfp.de](mailto:mailto@blfp.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Verfahren</b> .....	<b>4</b>
1.1. Rechtsgrundlagen .....	4
1.2. Verfahrensart.....	4
1.3. Verfahrensablauf .....	4
<b>2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>6</b>
4.1. Regionalplan und Flächennutzungsplan .....	6
4.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne .....	6
4.3. Schutzgebiete .....	6
4.4. Wasserschutz .....	6
<b>5. Bestandsaufnahme</b> .....	<b>7</b>
5.1. Charakterisierung des Plangebiets .....	7
5.2. Städtebauliches Konzept.....	8
5.3. Verkehr .....	8
5.4. Boden .....	8
5.4.1. Bestandsanalyse .....	8
5.4.2. Altlasten.....	8
5.4.3. Auswirkungsprognose .....	9
5.4.4. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	9
5.5. Artenschutz .....	9
5.5.1. Tiergruppen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie .....	9
5.5.2. Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSchRL.....	9
5.6. Wasserwirtschaft .....	9
5.6.1. Brandschutz .....	9
<b>6. Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	10
6.2. Maß der baulichen Nutzung .....	11
6.3. Bauweise .....	11
6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	12
6.5. Öffentliche und private Verkehrsfläche .....	12
6.6. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen .....	12
6.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	12
6.8. Öffentliche und private Grünflächen.....	12
6.9. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt .....	12
<b>7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> .....	<b>13</b>
7.1. Artenschutz .....	13
<b>8. Flächen/Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen</b> .....	<b>13</b>
8.1. Pflanzgebote .....	13
8.2. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	13
<b>9. Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
9.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	13
9.2. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen .....	13
<b>10. Hinweise</b> .....	<b>14</b>
<b>11. Anlagen</b> .....	<b>14</b>

# 1. Verfahren

## 1.1. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

**Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** i.d.F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

**Hess. Bauordnung (HBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198)

**Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

**Hess. Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

**Hess. Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 366)

**Hessisches Straßengesetz (HStrG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 548)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

## 1.2. Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplan RH 4 „Östlich der Rosbacher Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Da im Bebauungsplan eine Grundfläche von insgesamt rd. 26.500 m<sup>2</sup> ermöglicht wird, wurde gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, um festzustellen ob die Durchführung einer UVP erforderlich ist. Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass durch die Realisierung des Planungsvorhabens und unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und keine Maßnahmen vorbereitet werden bei denen die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist somit zulässig.

## 1.3. Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rosbach v. d. H. hat in der Sitzung am 18.02.2020 die Aufstellung gem. § 2 BauGB sowie in der Sitzung am 18.02.2020 die Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans RH 4 „Östlich der Friedberger Straße“ in der Gemarkung Rodheim v. d. H. beschlossen.

## 2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

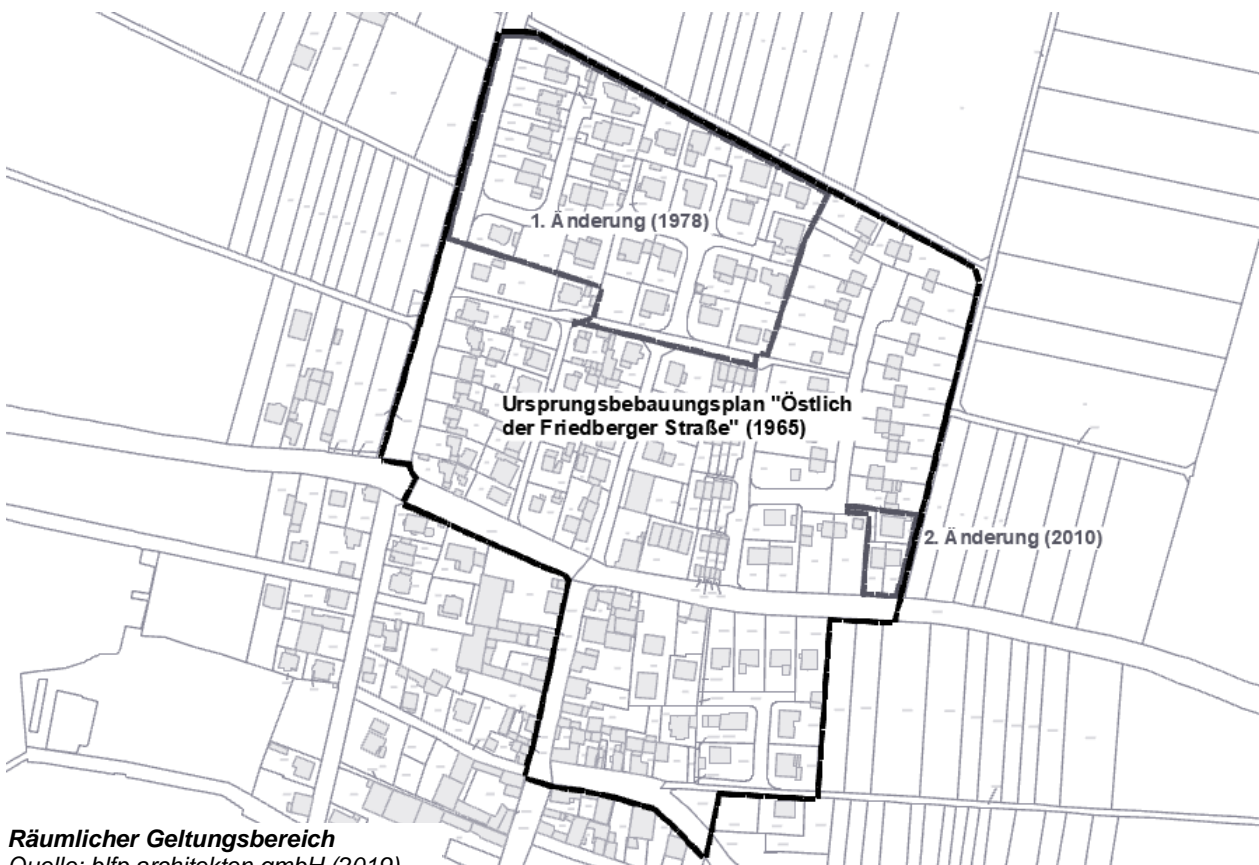
Anlass und Zielsetzung der Planung ist die Aufstellung eines modernen und zeitgemäßen Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Sicherung des bereits vollständig bebauten Plangebietes. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist zum einen erforderlich, da der Ausfertigungsvermerk des Ursprungsbebauungsplanes nicht mehr nachvollziehbar war und zum anderen, um das Nachverdichtungspotenzial im Plangebiet nutzen zu können. Um die Innenentwicklung zu fördern und den Eigentümern eine bessere Ausnutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen ist daher vorgesehen, das Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) in den betroffenen Bereichen zu erhöhen. Die neue Planung orientiert sich dabei an dem Ursprungsbebauungsplan von 1965 inkl. der 1. und 2. Änderung.

Die nicht mehr zeitgemäßen Kleinsiedlungsgebiete (WS) sollen in Allgemeine Wohngebiete (WA) umgewidmet werden. Zudem soll in diesen Bereichen eine höhere GRZ von 0,4 und GFZ von 0,7 ermöglicht werden. Das zukünftige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans für die vorhandenen Allgemeinen Wohngebiete (WA). Die beiden Mischgebiete (MI) bleiben erhalten.

Darüber hinaus werden sinnvolle Ergänzungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, die die Zulässigkeit von Stellplätzen und sonstige Nebenanlagen, auch auf den nicht überbaubaren Flächen sowie die Gestaltung der nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Flächen betreffen.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan RH 4 „Östlich der Rosbacher Straße“ umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans aus dem Jahr 1965, inkl. der 1. und 2. Änderung. Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von rd. 88.300 m<sup>2</sup>.



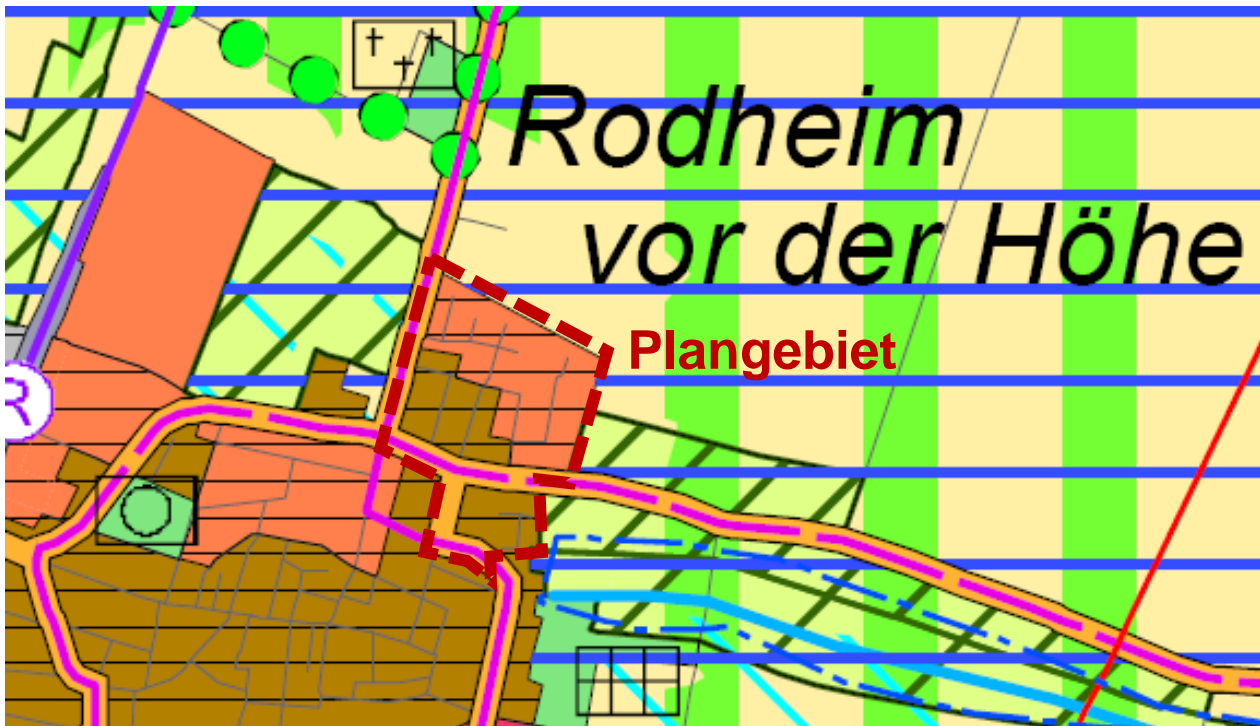
**Räumlicher Geltungsbereich**  
Quelle: blfp architekten gmbH (2019)

## 4. Planungsrechtliche Situation

### 4.1. Regionalplan und Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (Planstand: 31.12.2018) stellt den nördlichen Teil des Geltungsbereichs als „Wohnbaufläche (Bestand)“ und den südlichen Teil als „Gemischte Baufläche (Bestand)“ dar.

Im Norden und Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im RegFNP als Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz dargestellt sind. Die Flächen südlich des Plangebiets sind als Gemischte Baufläche (Bestand) ausgewiesen und im Westen wird der Geltungsbereich durch die Landesstraße L3352 begrenzt.



*Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Planstand: 31.12.2018)*

*Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain (2019)*

### 4.2. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Es bestehen keine Überschneidungen mit anderen Bebauungsplänen.

### 4.3. Schutzgebiete

Durch die Planung werden keine geschützten Biotope gemäß §30 BNatSchG sowie keine FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete berührt.

### 4.4. Wasserschutz

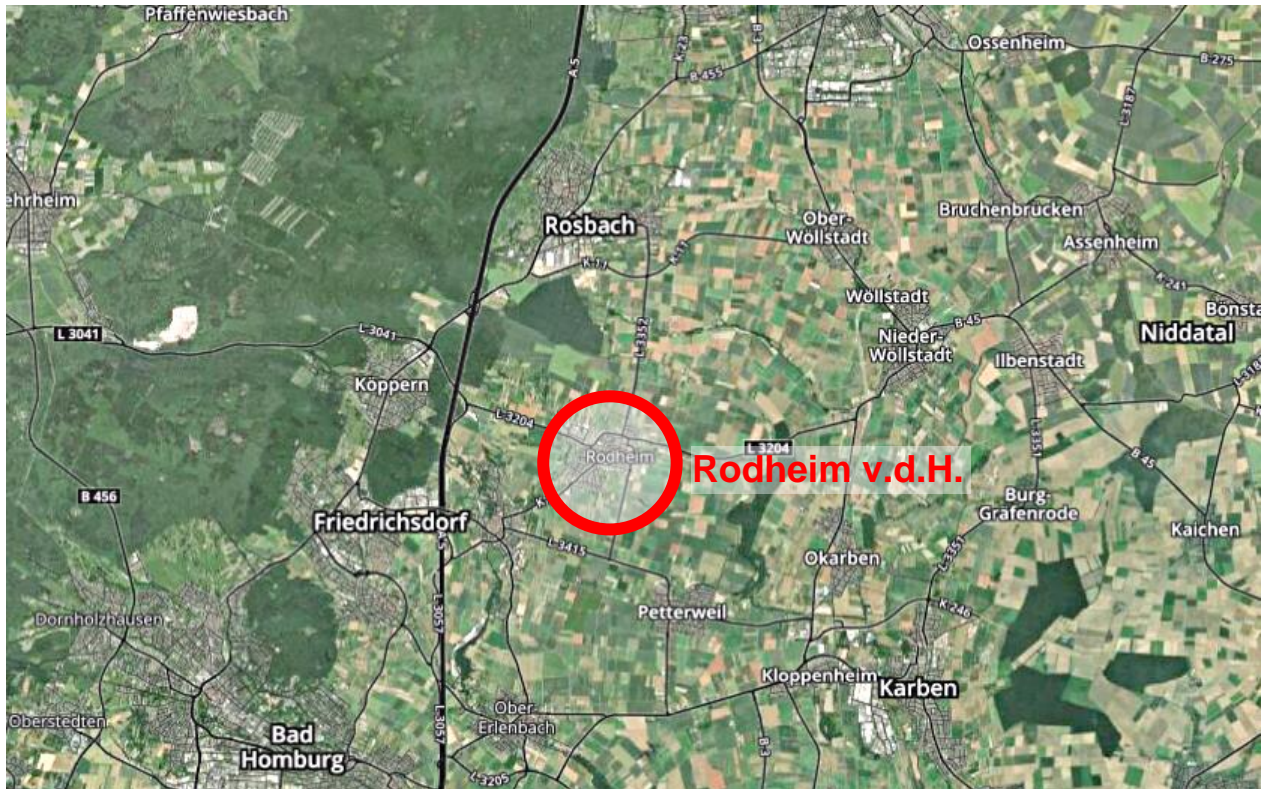
Das Plangebiet liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Zudem liegen die Flurstücke 277/1 (Rosbacher Straße) und 1140/2 (Wirrweg) innerhalb der qualitativen Schutzzone IV und der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets Bad Nauheim.

Die bestehenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

## 5. Bestandsaufnahme

### 5.1. Charakterisierung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand des Rosbacher Stadtteils Rodheim v. d. H.. Die Kernstadt Rosbach v. d. Höhe, die aus den zusammengewachsenen Stadtteilen Ober- und Nieder-Rosbach besteht, ist mit dem Pkw in rd. 5 Min. und die Städte Bad Homburg v.d.H., Friedberg und Bad Vilbel sind in rd. 15 - 20 Min. erreichbar.



#### Lage des Plangebiets

Quelle: OpenStreetMap (2019)

Insgesamt weist Rodheim v. d. H. die typischen städtebaulichen Strukturen eines dörflichen Wohnstandorts im ländlichen Raum auf. Der historische Ortskern ist in großen Teilen als Gesamtanlage Denkmalschutz mit zahlreichen Einzelkulturdenkmälern ausgewiesen. In diesem Bereich ist überwiegend eine dichte Bebauung mit kleinen und größeren Hofanlagen vorzufinden. Rund um den alten Ortskern haben sich ab ca. 1950 großflächige Wohngebiete entwickelt, die vorwiegend mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut sind.

Die städtebauliche Struktur im Plangebiet kann im Wesentlichen in 3 unterschiedliche Bereiche unterteilt werden. Der südliche Bereich an der Nieder-Wöllstädter Straße ist dem historischen Ortskern zuzuordnen und teilweise als Gesamtanlage Denkmalschutz ausgewiesen. Entlang der Rosbacher Straße sowie am Wirrweg wurden in den 1950er Jahren mehrere Wohngebäude ohne Bebauungsplan errichtet. Der restliche Bereich des Plangebiets wurde ab 1965 auf Grundlage des Bebauungsplans RH 4 „Östlich der Friedberger Straße“ (inkl. Änderungen) bebaut.



1) Bereich des historischen Ortskerns 2) 1950er Jahre Bebauung 3/4) Wohnbebauung ab 1965

Quelle: blfp architekten gmbH (2019)

Aufgrund der guten Infrastruktur des Stadtteils, die u.a. aus mehreren KiTas, Grund-, Haupt- und Realschule, Supermarkt, Getränkemarkt, Sportanlagen und Freibad besteht, verfügt Rodheim v. d. Höhe über eine hohe Qualität als Wohnstandort im Rhein-Main-Gebiet.

## 5.2. Städtebauliches Konzept

Durch die Planung wird die bestehende Bebauung im Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Zudem wird die Neuaufstellung des Bebauungsplans genutzt, um eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen und bedarfsgerecht Ausbauten bzw. Erweiterungen zu ermöglichen.

Insgesamt wird der Charakter des Gebiets durch die Planung nicht verändert. Vielmehr zielt das Vorhaben darauf ab, die bestehenden baulichen Strukturen zu stärken und zu erhalten. Insbesondere soll die aufgelockerte offene Bebauung mit den großzügigen privaten Freiräumen beibehalten werden.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Neubaugrundstücke geschaffen, sondern es werden die bestehenden Potenziale zur Nachverdichtung und zur Förderung der Innenentwicklung verfügbar gemacht.

## 5.3. Verkehr

Der Stadtteil Rodheim v. d. H. ist über die Landesstraßen L3352 und L3204 an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Östlich von Rodheim v. d. H. besteht in rd. 4 km Anschluss an die Bundesstraße B3. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle Rosbach v. d. H. (Bundesautobahn A5) befindet sich nordwestlich von Rodheim v. d. H. in rd. 6 km Entfernung. Die Innenstadt von Frankfurt a.M. ist über diese Verbindungen in rd. 30 Min. mit dem Pkw erreichbar.

Im Plangebiet selbst erfolgt die Erschließung über mehrere Wohnstraßen, die von den Landesstraßen (Ortsdurchfahrt) aus in das Wohngebiet führen. In den Randbereichen erfolgt die Erschließung über Sackgassen, die an die Wohnstraßen angebunden sind. Durch diese Erschließungsstruktur existiert im Plangebiet kein Durchgangsverkehr.

An den ÖPNV ist der Stadtteil Rodheim v. d. H. über die Bahnlinie RB16 (Friedberg-Friedrichsdorf) sowie über die Buslinien FB33 (Friedberg-Friedrichsdorf) und FB73 (Rosbach v. d. H.-Karben) angebunden. Abgesehen von der Linie FB73, die auf den Schülertransport ausgelegt ist, verkehren die Linien von Montag bis Samstag mindestens stündlich und an Sonn- und Feiertagen mindestens alle 2 Stunden. In Friedberg, Friedrichsdorf und Karben besteht Anschluss an die S-Bahn in Richtung Frankfurt. Darüber hinaus besteht in Friedberg Anschluss an den Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn.

Rund um den Stadtteil Rodheim v. d. H. besteht ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz, das die Anbindung an die Kommunen in der Umgebung sicherstellt und die umgebende Landschaft als wichtiges Naherholungsgebiet erschließt. Im Plangebiet selbst erfolgt die fußläufige Erschließung über straßenbegleitende Gehwege sowie über einzelne dem Fußgängerverkehr vorbehaltende Querverbindungen.

## 5.4. Boden

### 5.4.1. Bestandsanalyse

Das Plangebiet ist zum größten Teil bebaut bzw. befestigt und auch die Freiflächen und Hausgärten weisen nur noch eingeschränkte Bodenhaushaltsfunktionen auf.

### 5.4.2. Altlasten

In der Altflächendatei des Landes Hessen liegt für das Vorhabengebiet 1 Eintrag vor:

- 440.023.030-001.015 – nicht bewertet



Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereichs keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) bekannt.

#### 5.4.3. Auswirkungsprognose

Durch die Erhöhung der baulichen Dichte in Teilbereichen des Plangebiets steigt auch der zulässige Versiegelungsgrad. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, kann derzeit noch nicht abgeschätzt werden wann und inwieweit die Planung umgesetzt wird. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 (inkl. zulässiger Überschreitung) wird zudem auf allen Grundstücken ein Mindestmaß an unversiegeltem bzw. unbefestigtem Boden sichergestellt. In Verbindung mit der Tatsache, dass es sich um einen bereits bebauten Siedlungsbereich mit entsprechenden Vorbelastungen handelt, ist von einer insgesamt geringen bis mäßigen Erheblichkeit der Auswirkungen auszugehen.

#### 5.4.4. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Bebauungsplan wird für ein bereits vollständig bebautes Gebiet aufgestellt und verfolgt die Zielsetzung der Nachverdichtung im Bestand. Dementsprechend werden keine neuen Außenbereichsflächen für Siedlungserweiterungen in Anspruch genommen und es wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt.

### 5.5. **Artenschutz**

#### 5.5.1. Tiergruppen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Wirkungsraum des Planungsvorhabens ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu erwarten. Dabei kann es sich um Fledermausarten mit Bezug zu Siedlungsrändern und zur halboffenen Kulturlandschaft sowie um Zauneidechsen handeln. Ein konkreter Hinweis auf eine tatsächliche Quartiersnutzung wurde bisher nicht festgestellt. Inwieweit potenzielle Lebensstätten überhaupt durch die bauliche Entwicklung des bestehenden Siedlungsbereichs betroffen sein werden steht derzeit ebenfalls noch nicht fest.

Durch die vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen wird eine Tötung von Individuen verhindert und ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten minimiert.

#### 5.5.2. Europäische Vogelarten nach Art. 1 der VSchRL

Innerhalb des Plangebiets kommen überwiegend ubiquitäre Vogelarten der Siedlungen und Grünanlagen vor. Durch die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten verlieren diese nur einen kleinen Teil ihres angestammten Lebensraumes und die ökologische Funktion der Lebensstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Durch die vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen wird eine Tötung von Jungvögeln und die Zerstörung von Gelegen verhindert.

### 5.6. **Wasserwirtschaft**

#### 5.6.1. Brandschutz

##### Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

WA = 800 l/min.

MI = 1600 l/min.

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehältern (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

### Hydranten

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- Offene Wohngebiete 120 m
- geschlossene Wohngebiete 100 m
- Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

### Sonstige Maßnahmen

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

## **6. Festsetzungen**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet verfügt über die typischen Baustrukturen eines Wohngebiets und ist überwiegend mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut. Allerdings entspricht die Ausnutzung der Grundstücke in Teilbereichen des Ursprungsbebauungsplans nicht dem heutigen Grundsatz der flächensparenden Siedlungsentwicklung. Insbesondere betrifft dies die „Kleinsiedlungsgebiete (WS)“, in denen eine GRZ von 0,2 festgesetzt und Nutzgärten zur Selbstversorgung der Bewohner angedacht waren. Um den Eigentümern eine bessere Ausnutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, werden die „Kleinsiedlungsgebiete (WS)“ in „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ umgewandelt.

### Allgemeines Wohngebiet

Zur Erhaltung und Stärkung der bestehenden Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets werden „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ gemäß § 4 BauNVO durch Planeintrag festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ ausgeschlossen, da sie sich nicht in die bestehenden städtebaulichen Strukturen integrieren lassen. Mit dieser Festsetzung wird der vorhandene Charakter des Quartiers im Wesentlichen beibehalten und gleichzeitig wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt, da die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ermöglicht wird, ohne neue Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke zu nutzen.

### Mischgebiet

Im südlichen Teil des Plangebiets werden durch Planeintrag 2 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. In diesen Bereichen ist bereits eine Durchmischung von Wohnnutzungen und gewerblichen Flächen vorhanden, die somit planungsrechtlich gesichert und für die Zukunft erhalten wird. Insbesondere wird durch diese Festsetzung sichergestellt, dass Flächen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen, die wichtige Versorgungsfunktionen für das Quartier übernehmen. Um den Charakter des Gebiets zu schützen, werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten in den „Mischgebieten (MI)“ ausgeschlossen. Diese Nutzungen lassen sich nicht in die bestehenden städtebaulichen Strukturen integrieren.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

### Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Bebauungsplan durch Planeintrag festgesetzt. In den „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ entspricht die Grundflächenzahl (GRZ) den im §17 BauNVO definierten Obergrenzen für den Baugebietstyp. Damit wird den Eigentümern die größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Ausnutzung ihrer Grundstücke ermöglicht.

Für die „Mischgebiete (MI)“ wurde nicht die gemäß §17 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Vielmehr wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt, die den umliegenden Wohngebieten (WS/WA) entspricht. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass auch in den Mischgebieten eine zum Charakter des Gebiets passende städtebauliche Dichte geschaffen wird.

### Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Planeintrag im Bebauungsplan festgesetzt. Für die „Allgemeinen Wohngebiete (WA)“ und die „Mischgebiete (MI)“ wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 bzw. 0,8 festgesetzt.

Für den Bereich der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans RH 4 „Östlich der Friedberger Straße“ wird die GFZ von 0,8 übernommen.

Für die restlichen „Allgemeinen Wohngebiete (WA)“ sowie für die „Mischgebiete (MI)“ wird die GFZ von 0,7 festgesetzt, die damit den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans RH 4 „Östlich der Friedberger Straße“ entspricht.

Auf diese Weise wird gewährleistet, dass bei künftigen baulichen Erweiterungen im Bestand eine Ausnutzung erzielt wird, die einerseits den Anforderungen der Eigentümer entspricht und andererseits zum Charakter des Gebiets passt. Zudem wird damit der hohen Wohnraumnachfrage im Rhein-Main-Gebiet sowie der Zielsetzung der Nachverdichtung Rechnung getragen.

### Zahl der Vollgeschosse

Die durch Planeintrag festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse von maximal 2 Vollgeschossen entspricht dem Gebäudebestand innerhalb des Plangebiets und dient somit der Wahrung des bestehenden Gebietscharakters. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass sich künftige Neu- und Umbaumaßnahmen mit ihrer Höhe harmonisch in die bestehenden Baustrukturen einfügen.

## **6.3. Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Damit wird eine dem Charakter des Gebiets entsprechende, aufgelockerte Baustruktur mit gut nutzbaren Freiräumen im Wohngebiet erzielt.

#### **6.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen werden, abgesehen von den im Folgenden erläuterten Ausnahmen, mit einem Abstand von 3m zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu den Grundstücksgrenzen geführt.

Um den vorhandenen Gebäudebestand planungsrechtlich zu sichern, schließen die Baugrenzen in Teilbereichen direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen an (z.B. Wetteraustraße, Nieder-Wöllstädter Straße). Zudem wurden in dem „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ am Heegstock sowie entlang der Landesstraßen L3352 und L3204 größere Abstände zwischen Baugrenze und der öffentlicher Verkehrsfläche bzw. den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dies resultiert daraus, dass in diesen Bereichen die Baugrenzen aus dem Bebauungsplan RH 4 „Östlich der Friedberger Straße“ übernommen wurden bzw. das Aufgrund der Bauverbotszone entlang der Landesstraßen größere Abstände erforderlich sind. Insbesondere im Bereich der Straße „Am Heegstock“ soll die Charakteristik des Gebiets, das durch große private Gärten geprägt wird, erhalten bleiben.

#### **6.5. Öffentliche und private Verkehrsfläche**

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebiets wurden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt. Diese wurden aus dem Bebauungsplan RH 4 „Östlich der Friedberger Straße“ (inkl. Änderungen) übernommen und entsprechen den im Plangebiet vorhandenen Straßen und Verkehrsflächen.

Zusätzlich zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg, als Verbindung zwischen den Straßen „Wetteraustraße“ und „Am Heegstock“ sowie eine private Verkehrsfläche zur Erschließung der Gebäude Am Heegstock 8a, 8b und 8c festgesetzt.

#### **6.6. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**

Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **6.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten, um die Erschließung des Vorhabengebiets sicherzustellen.

#### **6.8. Öffentliche und private Grünflächen**

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen wurden aus dem Bebauungsplan RH 4 „Östlich der Friedberger Straße“ (inkl. Änderungen) übernommen.

Für die in der Wetteraustraße gelegene öffentliche Grünfläche wird die Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Somit wird der bestehende Spielplatz planungsrechtlich gesichert und die Versorgung des umliegenden Wohngebiets gewährleistet.

Die im Süden des Plangebiets festgesetzte private Grünfläche wird aus dem Bebauungsplan RH 4 „Östlich der Friedberger Straße“ übernommen. Somit wird die derzeitige Nutzung der Fläche als privater Garten planungsrechtlich gesichert.

#### **6.9. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Im östlichen Bereich der Nieder-Wöllstädter Straße (L3204) wird gemäß HStrG beidseitig sowie im nördlichen Teil der Rosbacher Straße einseitig ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(Zufahrtsverbot) festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass keine Konflikte zwischen dem Verkehr auf den Landesstraße

## **7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **7.1. Artenschutz**

Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natrium-Niedrigdruckdampf- oder LED-Lampen) zu verwenden. Somit wird sichergestellt, dass durch von Beleuchtung ein möglichst geringer negativer Einfluss auf die Orientierung von nachtaktiven Insekten ausgeht.

## **8. Flächen/Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen**

### **8.1. Pflanzgebote**

Damit innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete attraktive Grün- und Freiflächen erhalten bzw. geschaffen werden, wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen ist. Zudem sind die Vorgärten zu begrünen, wobei ein Grünanteil von 50% nicht unterschritten werden darf.

Neben der Schaffung eines attraktiven und grünen Stadtbilds soll mit dieser Festsetzung auch die ökologische Vielfalt im Gebiet gefördert werden. Insbesondere die festgesetzten Baumpflanzungen stellen wichtige Lebensräume für die im Gebiet lebenden Vogelarten dar.

### **8.2. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die auf der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen. Ebenso wie die festgesetzten Baumpflanzungen soll diese Festsetzung dazu beitragen, die ökologische Vielfalt im Gebiet zu fördern und Lebensräume für vorhandene Tierpopulationen zu erhalten.

## **9. Inhalt und Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### **9.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um der Versiegelung im Plangebiet entgegenzuwirken und einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt der Grundstücke auszuüben, wird festgesetzt, dass notwendige Zuwege zu den Gebäuden sowie Stellplätze und ihre Zufahrten in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen sind.

### **9.2. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

Um den Grünanteil im Plangebiet zu erhöhen, sind die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen zu 100% als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

## 10. Hinweise

In den Bebauungsplan RH 04 „Östlich der Rosbacher Straße“ sind Hinweise aufgenommen worden, um planungsrelevante Informationen zum besseren Verständnis und zur Beachtung zur Verfügung zu stellen.

## 11. Anlagen

**NaturProfil (2020):** Artenschutzrechtliche Stellungnahme hinsichtlich der Betroffenheit geschützter Arten gemäß § 44 BNatschG

**NaturProfil (2020):** Allgemeine Vorprüfung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB