

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan
5. Änderung des Bebauungsplanes „Stetteritz“

Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Januar 2011

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

mail@planungsguppeDA.de
www.planungsguppeDA.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	3
3.	Rechtsgrundlagen	4
4.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	4
5.	Planungsrechtliche Situation	4
5.1	Regionalplan Südhessen 2000 und Regionalplan Südhessen 2010 (Vorlage zur Genehmigung)	4
5.2	Flächennutzungsplan	5
5.3	Bebauungsplan	5
6.	Schutzgebietsausweisungen	6
7.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	6
8.	Immissionen	6
8.1	Immissionen aus dem Straßenverkehr	6
8.1.1	Ausgangsdaten	6
8.1.2	Emissionspegel	7
8.1.3	Schallschutzmaßnahmen	7
8.2	Immissionen aus dem Flugverkehr	8
8.3	Anlage nach Seveso-II-Richtlinie	8
9.	Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen	8
9.1	Naturräumliche Einordnung, Relief, Geologie und Boden	8
9.2	Grund- und Oberflächenwasser	8
9.3	Klima und Luft	9
9.4	Landschaft, Freizeit und Erholung	9
9.5	Vegetation und Fauna	9
10.	Belange der Wasserwirtschaft	9
10.1	Wasserversorgung	9
10.2	Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser	10
10.3	Abwasser	10
10.4	Oberirdische Gewässer	10
11.	Altlasten	10
12.	Städtebauliches Konzept / Vorhabensbeschreibung	10
13.	Inhalt und Begründung der Änderungen	10
13.1	Art der baulichen Nutzung	10
13.2	Maß der baulichen Nutzung	11
13.3	Bauweise	11
13.4	Überbaubare Grundstücksflächen	11

13.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
13.6	Garagen und Stellplätze	11
13.7	Leitungsrecht	11
13.8	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes	11
13.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
13.9.1	Versickerung von Niederschlagswasser	12
13.9.2	Oberflächenbefestigung	12
13.10	Grundstücksbepflanzung	12
14.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	12
14.1	Verbal-argumentative Einordnung	12
14.2	Ausgleich	12
15.	Umweltbericht	12
16.	Bodenordnung	13
17.	Flächenstatistik	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (o.M.)	3
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (o.M.)	3
Abbildungen 3 und 4: Ausschnitte Regionalplan Südhessen und Regionalplan Südhessen 2010 (Vorlage zur Genehmigung).....	5
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (o.M.)	5
Abbildung 6 und 7: Bestehende Bebauung im Plangebiet.....	6

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5. Änderung des Bebauungsplanes „Stetteritz“ werden die Voraussetzungen zur Nachverdichtung im Bereich von zwei Grundstücken in der Siedlung „Stetteritz“ gegeben. Es sollen zwei Wohngebäude ermöglicht werden, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Baustruktur einfügen.

Da die Initiative zur Bebauung der Grundstücke vom Eigentümer ausgeht, der zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist, wird das erforderliche Planungsrecht mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB herbei geführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt im Westen der Siedlung „Stetteritz“ und umfasst in der Flur 7 der Gemarkung Gundernhausen die Parzellen Nr. 315 und 324/1.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Größe von ca. 1.500 m².

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (o.M.)



Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (o.M.)

3. Rechtsgrundlagen

- ?? **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- ?? **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- ?? **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- ?? **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.11.2010 (GVBl. I, S. 429)
- ?? **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)
- ?? **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I Nr. 24 S. 629)
- ?? **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- ?? **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 584)
- ?? **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2010 (BGBl. I, S. 1728)
- ?? **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163)

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die bauliche Entwicklung auf den Grundstücken stellt eine Innenentwicklung dar. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, weil die durch die Bebauungsplanänderung zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO lediglich ca. 375 m² beträgt und somit unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m² liegt.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- ?? Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- ?? Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- ?? Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.
- ?? Der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG nicht notwendig.

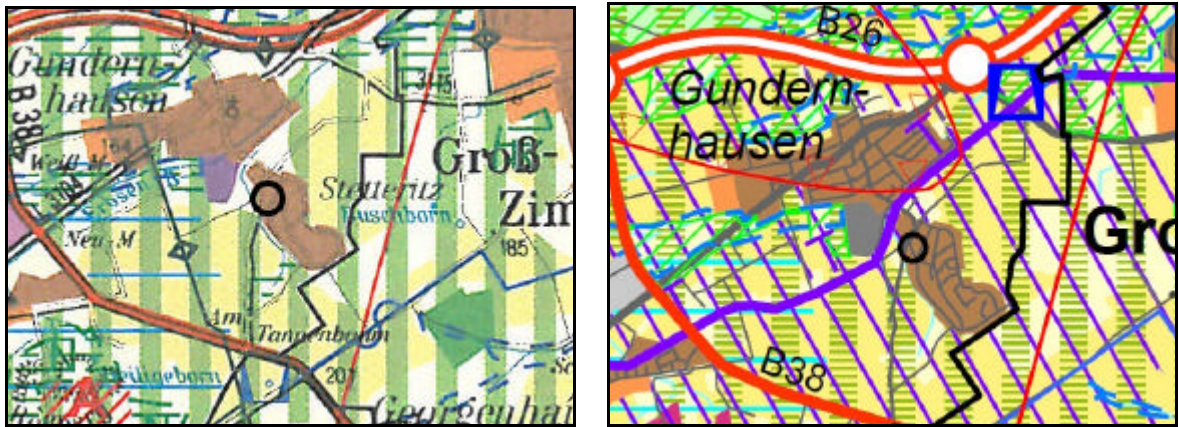
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten liegen nicht vor, da das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet einen Abstand von ca. 1,3 km zum Plangebiet hat.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan Südhessen 2000 und Regionalplan Südhessen 2010 (Vorlage zur Genehmigung)

Im Regionalplan Südhessen 2000 wird der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „Siedlungsbereich Bestand“ dargestellt. Daher ist die Bebauungsplanänderung an die Ziele des Regionalplanes angepasst.

Auch im Regionalplan Südhessen 2010 (Vorlage zur Genehmigung) ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „Vorranggebiet Siedlung“ dargestellt. Daher ist die Bebauungsplanänderung auch an die in Aufstellung befindlichen Ziele der Regionalplanung angepasst.



Abbildungen 3 und 4: Ausschnitte Regionalplan Südhessen und Regionalplan Südhessen 2010 (Vorlage zur Genehmigung)

5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rossdorf aus dem Jahr 2006 ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „Wohnbaufläche – Bestand“ dargestellt.

Somit ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

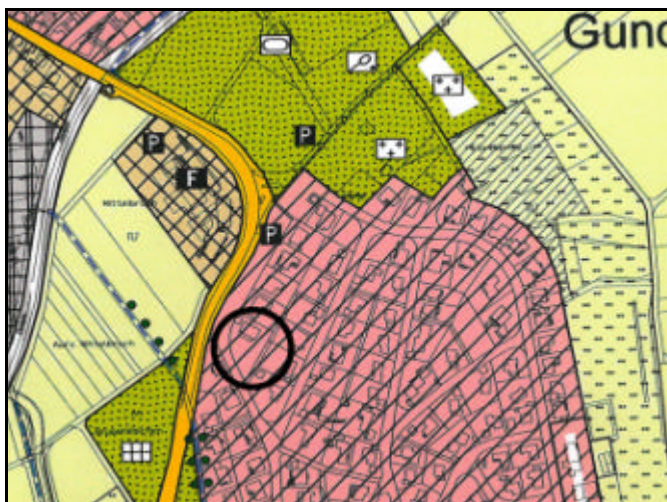


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (o.M.)

5.3 Bebauungsplan

Mit dieser 5. Bebauungsplanänderung wird der seit dem Jahr 1994 rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Stetteritz“ geändert.

Die gegenüber der bisherigen Planfassung nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stetteritz“ und die Begründung bleiben weiterhin rechtswirksam.

6. Schutzgebietsausweisungen

Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben

In einer Entfernung von ca. 1,3 km befindet sich das FFH-Schutzgebiet „Wald und Magerasen bei Roßdorf“. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten liegen aufgrund der Entfernung nicht vor.

7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Siedlung „Stetteritz“ des Ortsteils Gundernhausen. Auf den Grundstücken befinden sich z.Z. ein eingeschossiges Wohnhaus mit einem Walmdach mit Stellplätzen und Gartenflächen.

Nördlich, östlich und südlich grenzen mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke an. Aufgrund der Gartenflächen wirkt die Umgebung des Plangebietes gut durchgrünt.

Erschlossen wird das Baugrundstück durch den Stetteritzring, der westlich und südlich am Plangebiet vorbeiführt. Im Bereich des Stetteritzringes sind öffentliche Parkplätze vorhanden. An diese Parkplätze grenzt, getrennt durch einen straßenbegleitenden Grünstreifen mit Bäumen, die Kreisstraße 128 an. Westlich der K 128 befindet sich das Ortsteilzentrum, die Feuerwehr und einige Freiflächen (landwirtschaftliche Fläche und Gartenland).

Die umgebende Bebauung ist größtenteils durch eine Bebauung mit Einzelhäusern geprägt, die meist geneigte Dächer in der Form von Walm- und Satteldächern aufweisen. Die eingeschossige Bauweise prägt die umgebende Bebauung.



Abbildung 6 und 7: Bestehende Bebauung im Plangebiet

8. Immissionen

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung ist durch Straßenverkehrsgeräusche der K 128 belastet. Eine Beurteilung der Immissionen erfolgt anhand einer überschlägigen Berechnung.

Weiterhin wirken auf das Plangebiet Immissionen aufgrund des Flugverkehrs ein.

8.1 Immissionen aus dem Straßenverkehr

8.1.1 Ausgangsdaten

Auf der Grundlage von Verkehrszählungen 2003 im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes „Stufe 1 - Bestandsanalyse“ der Gemeinde Roßdorf wird unter Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrszunahme von 0,4 % pro Jahr (Abschätzung durch Verkehrspla-

nungsbüro Habermehl + Follmann) die Verkehrsmenge gemäß RLS-90 für das Jahr 2010 prognostiziert.

Die Verkehrszählung ergab 2003 eine Belastung von 3.420 KFZ/24 h auf der K 128. Bei einer Zunahme von 0,4% pro Jahr ergibt sich im Jahr 2010 eine Verkehrszunahme von ca. 95 KFZ/24h. Damit liegt die Belastung im Jahr 2010 bei ca. 3.515 KFZ/24h.

8.1.2 Emissionspegel

Es ergeben sich nach überschlägiger Ermittlung aufgrund folgender Eingangsdaten:

- ? Straßengattung: Kreisstraße
- ? Durchschnittlich täglicher Verkehr: 3.515 KFZ/24h
- ? Zulässige Höchstgeschwindigkeit = 50 km/h
- ? Straßenoberfläche nicht geriffelter Gussasphalt
- ? Freie Schallausbreitung
- ? Längsneigung der Straße maximal 1 %
- ? Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen: 2 m
- ? Entfernung von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens 30 m

Mittelungspegel **tags von 59 dB(A) und nachts von 48 dB(A).**

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete von

- ? tagsüber 50 dB(A) und
- ? nachts 40 dB(A)

ergeben sich Überschreitungen von maximal **9 dB(A) tags und nachts von etwa 8 dB(A).**

Als Ergebnis der überschlägigen Berechnungen ist festzuhalten, dass zur Minderung der Geräuscheinwirkungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

8.1.3 Schallschutzmaßnahmen

Passive Schallschutzmaßnahmen

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, werden im Bebauungsplan Festsetzungen über Vorkehrungen für passive Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Grundlage für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109, die u.a. die Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände angibt. Nach dieser DIN ergeben sich in Abhängigkeit vom zu Grunde gelegten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, u. Ä. sowie Büroräume. Ausschlaggebend für die Dimensionierung ist ferner der Anteil der Fensterflächen.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

An Fassaden und Geschossen mit Außengeräuschpegeln von mehr als 50 dB(A) sind gemäß VDI 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, August 1987) in Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich vorzusehen. Diese sind nicht erforderlich, wenn der Schlafräum über ein weiteres Fenster an einer Fassade mit einem Pegel von weniger als 50 dB(A) verfügt.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die Fassaden geringeren Verkehrslärmeinwirkungen ausgesetzt sind.

8.2 Immissionen aus dem Flugverkehr

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt außerhalb des im Regionalplan Südhessen 2010 (Vorlage zur Genehmigung) dargestellten Siedlungsbeschränkungsgebietes. Außerdem befindet es sich außerhalb des Immissionsbereiches des Flughafen Frankfurt, in dem ein maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 von 61 dB(A) zu verzeichnen ist.

8.3 Anlage nach Seveso-II-Richtlinie

In ca. 300 m Entfernung befindet sich die Firma Rieter Automotive Germany GmbH. Diese Firma betreibt eine Anlage, die unter die Richtlinie 96/82/EG (= Seveso II-RL) fällt.

Durch die Nachbarschaft zur Firma Rieter ist für Bauvorhaben im Bereich „Stetteritz“, nach Aussagen des Regierungspräsidiums Darmstadt, eher eine geringere Gefahr durch Immissionen vorhanden.

9. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

9.1 Naturräumliche Einordnung, Relief, Geologie und Boden

Das Plangebiet liegt in der Haupteinheitengruppe des Rhein-Main-Tieflandes in der Haupteinheit des Reinheimer Hügellandes, das am Nordrand des Odenwaldes im Übergang zur Untermainebene liegt. Bei dem Naturraum handelt es sich um die Roßdorf – Gundershauer Senke.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 165 m ü. NN und steigt Richtung Südosten leicht an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Übergangsbereich zwischen zwei Bodeneinheiten. Im Bereich des Plangebietes handelt es sich um Böden aus solifluidalen bzw. kolluvialen Sedimenten. Beim Substrat handelt es sich um Fließerde über Fließschutt mit Ton- und Schluffstein bzw. um Kolluvialsand und -schluff.

Die Böden im Plangebiet sind als Böden der Siedlungsbereiche anzusprechen. Böden in Siedlungsbereichen sind durch Versiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Umlagerungen und Bodenverbesserungsmaßnahmen stark anthropogen überformt.

Die unversiegelten Böden des Plangebietes übernehmen vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt. Sie haben eine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Speicher von Niederschlagswasser und als Filter von Schadstoffen.

Die unversiegelten Bereiche des Plangebietes haben eine Bedeutung zur Grundwasserrückhaltung und -neubildung.

9.2 Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet befindet sich im hydrogeologischen Teilraum „Kristallin des Odenwaldes“. Dabei handelt es sich um einen Festgesteins-Grundwasserleiter mit überwiegend geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit. Bereichsweise finden sich darüber flächenhaft Lockergesteins-Grundwasserleiter (Poren-Grundwasserleiter) von mittlerer bis mäßiger Durchlässigkeit. Die Grundwasserneubildung liegt im Bereich des Plangebietes bei ca. 2 - 3 l/s*km². Der mengenmäßige Zustand wird mit gut beurteilt und die Verschmutzungsempfindlichkeit ist mittel bis gering.

Zu Grundwasserflurabständen liegen im Bereich des Plangebietes keine Informationen vor.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und planungsrelevanter Umgebung nicht vorhanden.

9.3 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich in der warmen, trockenen Rheinebene. Das Klima in diesem Bereich ist relativ niederschlagsarm mit milden Wintern und warmen Sommern.

Die Freibereiche im Plangebiet tragen zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei.

9.4 Landschaft, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet liegt im Bereich „Stetteritz“ in Gundernhausen. Die Umgebung ist geprägt durch eine Bebauung mit Einzelhäusern mit Gartenbereichen und die westlich der K 128 gelegenen Freibereiche.

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind eingezäunt und befinden sich in Privatbesitz. Der Grünbestand auf den Grundstücken trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei.

9.5 Vegetation und Fauna

Im folgenden wird in zusammengefasster Form ein Überblick über die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im August 2010 im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen gegeben.

Das Plangebiet umfasst ein mit einem eingeschossigen Einzelhaus bebautes Grundstück mit Stellplatz- bzw. Hoffläche und Garten. Der größte Teil des Gartens ist als Rasenfläche ausgeprägt. An den Rändern ist das Grundstück durch Hecken-, Strauch- und Baumpflanzungen gut eingegrünt.

Der unbebauten Fläche kann, aufgrund der Ausprägung als Hausgarten, eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt zugesprochen werden. Von Bedeutung für den Naturhaushalt im Plangebiet ist der Gehölzbestand.

Die Umgebung ist geprägt durch weitere bebaute Flächen mit Gartenflächen und die Baumpflanzungen entlang der K 128. Die Gärten sind als Ziergärten ausgeprägt.

Infolge der angrenzenden Bebauung mit Gartenflächen ist im Plangebiet von einer an den Lebensraum Siedlung angepassten Artenzusammensetzung der Fauna auszugehen. Es bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet.

10. Belange der Wasserwirtschaft

10.1 Wasserversorgung

Derzeitige Versorgungssituation

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die Gemeindewerke der Gemeinde Roßdorf. Die Trinkwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet.

Die erforderliche Menge ist durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich ohne Probleme und ohne nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft nachweislich bereitstellbar.

Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

10.2 **Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser**

Die für den Wasserabfluss wirksame versiegelte Fläche vergrößert sich durch die Änderungen nur geringfügig.

In der Bebauungsplanänderung wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Flächen auf den Grundstücken festgesetzt. Weiterhin sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen.

10.3 **Abwasser**

Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation. Eine Abwasserleitung verläuft innerhalb der Parzelle 324/1.

Die Kläranlage der Gemeinde Roßdorf ist entwurfsgemäß auf 15.500 E + EGW bzw. 930 kg BSB₅/d ausgelegt. Die Bemessung erfolgte mit einem spezifischen Wasserverbrauch von 180 l/E*d. Derzeit sind etwa 12.100 Einwohner angeschlossen.

10.4 **Oberirdische Gewässer**

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet und planungsrelevanter Umgebung nicht vorhanden.

11. **Altlasten**

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5) zu informieren.

12. **Städtebauliches Konzept / Vorhabensbeschreibung**

Das Plangebiet soll mit zwei eingeschossigen Wohngebäuden bebaut werden können.

Die Erschließung erfolgt wie bisher vom Stetteritzring aus. Die Stellplätze werden auf den Grundstücken nachgewiesen. Die Anzahl der Stellplätze ist nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Roßdorf zu ermitteln. Diese sieht für Ein- und Mehrfamilienhäuser zwei Stellplätze je Wohnung vor.

13. **Inhalt und Begründung der Änderungen**

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes „Stetteritz“ handelt, werden zwar neue zeichnerische Festsetzungen getroffen, die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden jedoch soweit wie möglich beibehalten. Die zeichnerischen Festsetzungen und die geänderten textlichen Festsetzungen werden nachfolgend erläutert.

13.1 **Art der baulichen Nutzung**

Reines Wohngebiet

Das Plangebiet wird gemäß den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes als reines Wohngebiet ausgewiesen. Der Einschrieb „3.1“ in der Planzeichnung verweist auf die Festsetzungssystematik des Ursprungsbebauungsplanes.

Die sonst im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden für den Geltungsbereich ganz ausgeschlossen. Somit sind lediglich Wohngebäude zulässig.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für die Wohnbebauung ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,25, eine Geschossflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

Die maximale Außenwandhöhe von 6,50 m über OK_{Straße} wird unverändert beibehalten.

Diese Festsetzungen stellen sicher, dass sich die Bauvorhaben in die bauliche Umgebung einfügen.

13.3 Bauweise

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird die offene Bauweise mit der Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dies gewährleistet eine Integration der Neubebauung in die nähere Umgebung.

13.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Bestand in der näheren Umgebung wird für die Wohngebäude ein Baufenster festgesetzt, das zur Straße einen Abstand von 5,00 m und zu den benachbarten Grundstücksgrenzen 3,00 m einhält.

Durch die Festsetzungen der Baugrenzen wird die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken geregelt. Es werden die Mindestabstände gesichert und durch die Einhaltung eines Abstandes zum Stetteritzring eine Vorgartenzone freigehalten.

13.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Regelung, dass zwei Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden dürfen, wird gewährleistet, dass die Grundstücksfreiflächen durch den erforderlichen Stellplatznachweis nicht größtenteils durch Stellplätze in Anspruch genommen werden.

13.6 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind zeichnerisch auf dem Baugrundstück festgesetzt. Zusätzlich wird die textliche Festsetzung zu „Flächen für Stellplätze und Garagen“ angepasst.

Garagen sind nun innerhalb der mit „Ga/St“ gekennzeichneten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese müssen somit weiterhin einen Mindestabstand von 5 m zum Stetteritzring einhalten.

Stellplätze und Carports sind innerhalb der mit „Ga/St“ und „St/Cp“ gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf den nicht für Stellplätze, Garagen und Carports vorgesehenen Flächen und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind diese Anlagen somit nicht zulässig.

13.7 Leitungsrecht

Um die Zugänglichkeit zur vorhandenen Abwasserleitung auf der Parzelle 324/1 zu sichern, wird ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Rossdorf festgesetzt. Dadurch ist sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung der dort vorhandenen Leitung ausgeschlossen ist.

13.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

Diese Festsetzungen werden aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen getroffen.

Siehe hierzu auch Kapitel 8 „Immissionsschutz“.

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

13.9.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen zur Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers dienen der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt kann dadurch teilweise wieder ausgeglichen werden.

13.9.2 Oberflächenbefestigung

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

13.10 Grundstücksbepflanzung

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes zwar inhaltlich beibehalten, jedoch neu gefasst.

Sie gewährleisten eine Durchgrünung des Baugrundstückes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die Festsetzungen belassen dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

14. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

14.1 Verbal-argumentative Einordnung

Durch die Bebauungsplanänderung wird weiterhin eine Wohnbebauung ermöglicht. Es sollen nun zwei Wohnhäuser im Plangebiet planungsrechtlich ermöglicht werden.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich im Bereich „Stetteritz“ einer Vorbeeinträchtigung in Bezug auf die Naturraumpotenziale. Aufgrund dieser Vorbeeinträchtigung der Fläche kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

14.2 Ausgleich

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

15. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.

16. Bodenordnung

Es ist vorgesehen die beiden Grundstücke 315 und 324/1 zu einem Baugrundstück zu vereinigen.

17. Flächenstatistik

Reines Wohngebiet 1.510 m²