

Gemeinde Roßdorf

1. Änderung des Bebauungsplans „Erlehe“

**Begründung zum Bebauungsplan
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

16. September 2016

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp
Dipl.-Ing. (FH) Christiane Winter

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

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT**TEIL A – BEGRÜNDUNG**

1.	Anlass und Ziel	4
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	4
3.	Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation	5
4.	Planungsrechtliche Situation	6
4.1	Regionalplan	6
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Landschaftsplan	9
4.4	Bebauungsplan	9
4.5	Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Erlehe“	11
5.	Verfahren	14
6.	Schutzgebietsausweisungen	15
6.1	Wasserschutz.....	15
6.2	Denkmalschutz.....	15
6.3	Gesetzlich geschützte Biotope	16
7.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	16
8.	Belange der Wasserwirtschaft	16
8.1	Wasserversorgung	16
8.1.1	Wasserdargebot.....	16
8.1.2	Wasserbedarfsermittlung.....	17
8.2	Geologische und hydrogeologische Verhältnisse	17
8.3	Entwässerungssystem	18
8.4	Bodenversiegelung.....	19
8.5	Altlasten	19
9.	Struktur- und Nutzungskonzept	19
9.1	Teilbereich Wohnbebauung.....	19
9.1.1	Nutzungs- und Baukonzept.....	19
9.1.2	Erschließungs- und Verkehrskonzept.....	20
9.1.3	Grün- und Freiflächenkonzept	21
10.	Emissionen - Immissionen	21
11.	Bodenschutz	22
12.	Allgemeiner Klimaschutz	22
12.1	Klimaökologie.....	22
12.2	Nutzung erneuerbarer Energien	22
13.	Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale	22
14.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24

15. Gesetzlicher Artenschutz	25
Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität.....	26
16. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	27
16.1 Art der baulichen Nutzung	27
16.2 Maß der baulichen Nutzung	27
16.2.1 Grundflächenzahl	27
16.2.2 Zahl der Vollgeschosse	27
16.2.3 Höhe baulicher Anlagen	27
16.2.4 Höhenbezugspunkt	27
16.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	28
16.3.1 Baugrenzen.....	28
16.3.2 Baulinien	28
16.3.3 Einzelhäuser und Doppelhäuser.....	28
16.3.4 Überschreiten der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.....	28
16.3.5 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: überbaubare Grundstücksflächen nur für Nebenanlagen.....	29
16.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen	29
16.5 Flächen für Nebenanlagen	29
16.6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	29
16.7 Verkehrsflächen	30
16.7.1 Fuß- und Radweg	30
16.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg	30
16.8 Fläche für Versorgungsanlagen.....	30
16.8.1 Blockheizkraftwerk	30
16.8.2 Fläche für Müllbeseitigung.....	30
16.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes	30
16.10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen	30
16.11 Private Grünflächen.....	30
16.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
16.12.1 Ableitung von Niederschlagswasser.....	31
16.12.2 Oberflächenbefestigung	31
16.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	31
16.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
16.14.1 Grundstücksbepflanzung.....	31
16.14.2 Bäume.....	31
16.14.3 Eingrünung und Hecken.....	31
16.15 Erhaltung von Bäumen.....	32
16.16 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege	32

17.	Begründung der bauordnungsrechtliche Festsetzungen	32
17.1	Dächer	32
17.2	Fasadengestaltung	32
17.3	Einfriedungen	33
17.4	Sichtschutzanlagen	33
17.5	Abgrabungen und Aufschüttungen	33
18.	Planungsstatistik.....	33

ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich (ohne Maßstab)	5
Abb. 2:	Ausschnitt RPS 2010	6
Abb. 3:	6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Roßdorf	8
Abb. 4:	Zeichnerischer Teil, Bebauungsplan „Erlehe“	10
Abb. 5:	Denkmalschutzausweisung im Bereich „Erlehe“, Landkreis Darmstadt-Dieburg	15
Abb. 6:	Karte der Biotop- und Nutzungstypen zum Bebauungsplan „Erlehe“	23

TABELLEN

Tab. 1:	Geförderte und verkaufte Wassermengen sowie Einwohnerzahlen von 2010 bis 2012.....	17
Tab. 2:	Zusammenfassung Beeinträchtigungen der Schutzgüter	24

ANHANG

- Bebauungsplan „Erlehe“ in Roßdorf, Artenschutzrechtliches Fachgutachten, BFL Heuer & Döring, Brensbach, Oktober 2013
- Schalltechnische Untersuchung, B-Plan „Erlehe“ 1. Änderung, Bericht Nr. 13-2414/4, 29.06.2016, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt)

1. Anlass und Ziel

Der dem seit September 2014 rechtskräftigen Bebauungsplan „Erlehe“ zugrundeliegende städtebauliche Entwurf sah vor, dass in Teilbereichen des Plangebietes Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Entsprechend wurden die überbaubaren Grundstücksflächen und die Höhe der baulichen Anlage, insbesondere die Höhenbezugspunkte festgesetzt. Im Verlauf der weiteren Planungen stellten sich Schwierigkeiten bei der Vermarktung dieser Grundstücke dar. Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäuser war nur bedingt vorhanden, so dass innerhalb der Grundstücke für Mehrfamilienhäuser auch Einfamilienhäuser gebaut werden sollten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die der Höhenbezugspunkte, stellten sich jedoch als nicht praktikabel für diese Art der Bebauung dar. Des Weiteren stellten sich die Festsetzungen der Höhenbezugspunkte auch für die hanglagig gelegenen Grundstücke aus baurechtlicher Sicht nicht umsetzbar dar. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass die Höhenbezugspunkte gleichzeitig die Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 5 HBO ist. Die Intention dieser Festsetzung war, dass aufgrund der schwierigen topographischen Verhältnisse die Höhenbezugspunkte zur Ermittlung der Abstandsflächen nach der HBO herangezogen werden können. Mit Verweis auf die Kommentierung zur Hessischen Bauordnung (HBO) „Allgeier / von Lutzau“ stellte die Bauaufsicht fest, dass die Geländeoberfläche entsprechend der Festlegung des Bebauungsplans herzustellen ist. Wenn keine andere Festlegung getroffen ist, gilt dies für das gesamte Baugrundstück. Dies hätte zur Folge, dass die Grundstücksflächen insgesamt auf die festgesetzte Bezugshöhe angefüllt bzw. abgegraben werden müssten und sehr hohe Stützmauern erforderlich wären. Eine Realisierbarkeit wäre nicht gegeben und entspräche auch nicht der Intention des Bebauungsplanes.

Des Weiteren wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Erlehe“ entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße eine insgesamt ca. 290 m lange Lärmschutzanlage berücksichtigt, die eine Höhe von 2,5 m über Straßenoberkante besitzt. Die Ausführungsplanung der Lärmschutzanlage führte jedoch zum Ergebnis, dass insbesondere aufgrund der topografischen Verhältnisse die vollständige Errichtung des nördlichen Abschnitts der Lärmschutzanlage nicht realisierbar ist.

Um die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans zu heilen ist die 1. Änderung des Bebauungsplans „Erlehe“ notwendig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll weiterhin insbesondere folgender Zielsetzung dienen:

Durch die Ausweisung von Wohngebäuden soll der Bedarf an Einfamilienhäusern in Roßdorf gedeckt werden. Damit wird der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden der Gemarkung Roßdorf in der Flur 9. Er hat eine Größe von 28.815 m² und umfasst folgende Flurstücke:

Nr. 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502/1, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512/4, 512/5, 512/6, 512/7, 513, 514, 515, 516, 518/1, 518/2, 518/3, 518/4, 518/5, 519, 520/1, 520/2, 520/3, 521, 522, 523, 524/1, 541, 542, 543 (teilw.), 544, 546, 547, 548 (teilw.), 549, 551, 553, 554, 555, 558, 559.

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



Abb. 1: Lage des Plangebietes und Geltungsbereich (ohne Maßstab)

3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)

- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.04.2016 (BGBl. I S. 745)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2053)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I, S. 523)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Vorrangebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

Der Bebauungsplan beachtet gemäß § 1 Abs. 4 BauGB das Gebot Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Es besteht kein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

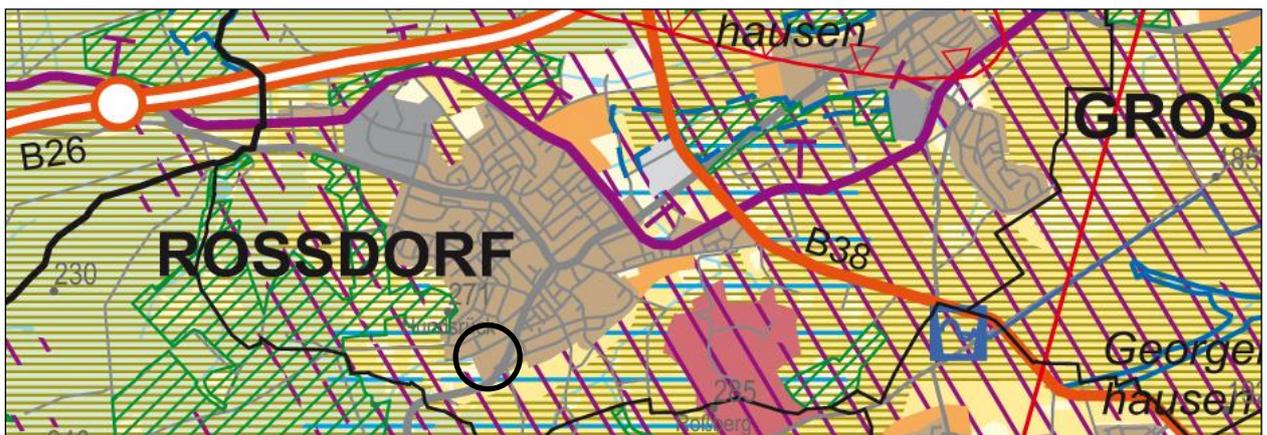


Abb. 2: Ausschnitt RPS 2010

Siedlungsdichtewerte

Zielvorgabe

Der RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Zuordnung des Plangebietes zu einem Siedlungstyp

Die Gemeinde Roßdorf ist durch seine Infrastruktur und baulichen Strukturen ländlich geprägt. Das Plangebiet liegt am Rande der Gemeinde Roßdorf im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen und stellt ein klassisches Wohnbaugesamt mit größtenteils Ein- und Zweifamilienhäusern dar.

Die Gemeinde Roßdorf und insbesondere das Plangebiet ist dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen.

Ermittlung des Bruttowohnbaulandes und der zulässigen Wohneinheiten

Das Bruttowohnbauland umfasst die Summe aller Wohngrundstücksflächen und die dem Wohnen dienenden Flächen einschließlich aller Grün- und Verkehrsflächen eines zur Bebauung vorgesehenen oder bereits bebauten Gebietes.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist somit gleichzeitig das für die Berechnung der Dichtewerte als Grundlage dienende Bruttowohnbauland. Die Größe des Bruttowohnbaulandes beträgt damit 2,88 ha.

Im ländlichen Siedlungstyp sind 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha zulässig. Somit sind mindestens 72 Wohneinheiten ($25 \text{ WE/ha} \times 2,88 \text{ ha Bruttowohnbauland} = 72 \text{ WE}$) und maximal 115 Wohneinheiten ($40 \text{ WE/ha} \times 2,88 \text{ ha Bruttowohnbauland} = 115 \text{ WE}$) für das Plangebiet zu sichern.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erlehe“ die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:

„Innerhalb des WA 1 und WA 2 ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Bei Baugrundstücken mit mehr als 600 m² Grundstücksfläche sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.“

Innerhalb des WA 3 sind per Planeinschrieb die maximal zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.“

Die Zahl der Wohnungen ist hierbei gleichzusetzen mit der Anzahl der Wohneinheiten. Aus dieser Festsetzung resultiert, dass im Plangebiet max. 82 Wohneinheiten. In den Gebieten WA1 und WA2 befinden 22 Baugrundstücke mit weniger als 600 m² Fläche und 12 Baugrundstücke mit mehr als 600 m² Fläche. Gemäß der Festsetzung ergeben sich daraus max. 34 Wohneinheiten. In den Gebieten WA3 und WA4 sind insgesamt per Planeinschrieb max. 48 Wohneinheiten zulässig. Somit sind in den Gebieten WA1 bis WA4 **insgesamt max. 82 Wohneinheiten** zulässig.

Einhaltung des Siedlungsdichtewert

Durch die Festsetzung der höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird ein maximaler Dichtewert von 29 WE/ha erreicht, so dass die Einhaltung des oberen Siedlungsdichtewert des RPS/RegFNP 2010 (40 WE/ha) eingehalten werden kann. Die Unterschreitung des Siedlungsdichtewertes von 25 WE/ha kann im Bebauungsplan nicht praktikabel festgesetzt werden.

Gemäß der Ziels Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 dürfen die unteren Werte ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet durch:

- die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- die Eigenart eines Ortsteiles,
- das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Bei Betrachtung der näheren Umgebung des Plangebiet fällt auf, dass zwar in den letzten Jahren immer wieder auch Mehrfamilienhäuser errichtet worden sind, der Ortsteil jedoch durch die vorhandene Einfamilienhausbebauung und der daraus resultierenden geringen Dichte geprägt ist. Dieser prägenden Bebauungsstruktur des Ortsteils wird durch die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes gefolgt. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in Randlage der Gemeinde Roßdorf, angrenzend zu landwirtschaftlichen Flächen (ländlich geprägten Gebieten). Aus diesen Gründen ist eine Unterschreitung des Dichtewertes in diesem Fall jedoch begründbar.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Plangebiet gilt die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roßdorf. Diese wurde zusammen mit dem Bebauungsplan „Erlehe“ im Parallelverfahren erstellt und im September 2014 rechtskräftig.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes weist den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erlehe“ als geplante Wohnbaufläche aus, so dass die Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.



Abb. 3: 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Roßdorf

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Roßdorf weist das Plangebiet als Bereich für Sonderkulturen aus.

4.4 Bebauungsplan

Der zurzeit noch im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung rechtskräftige Bebauungsplan „Erlehe“ trat am 04.09.2014 durch amtliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erlehe“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Roßdorf in der Riedsbachau und erstreckt sich in westlicher Richtung zwischen dem Blütenweg und der Wilhelm-Leuschner-Straße (L 3104) bis zum Nord-Süd verlaufenden Feldweg am Ende des Blütenweges.

Mit dem Bebauungsplan „Erlehe“ wurden folgende Ziele verfolgt:

- Auf dem ehemaligen Gelände der Gärtnerei „Kayser und Seibert“ sollte eine verträgliche Wohnbebauung mit parkartiger Grüngestaltung auf bisher gartenbaulich genutzten Flächen ermöglicht werden. Das vorhandene Wohnhaus Nr. 83 sowie die bestehende Villa und die ehemalige Packhalle, beide zu Beginn des letzten Jahrhunderts errichtet, sollen erhalten werden. Für die ehemalige Packhalle ist eine Umnutzung zu Wohnzwecken vorgesehen.
- Westlich der geplanten Wohnbebauung wurde eine landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, die als Wiesenfläche genutzt werden kann.
- Der Riedsbach und der angrenzende Auenbereich sollten innerhalb des Geltungsbereiches naturnah umgestaltet werden. Um den Auenbereich für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen, sollte entlang des Riedsbaches eine Fuß- und Radwegeverbindung mit Anschluss an das bestehende Fußwegenetz entstehen.
- Die bestehenden Gärten zwischen Blütenweg und Riedsbach sollten erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.



Abb. 4: Zeichnerischer Teil, Bebauungsplan „Erlehe“

Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erlehe“ sind:

Der östliche Teil des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 bis 0,4 ausgewiesen. Die Wohnbebauung ist als Mischung aus, Doppel- und Einzelhäusern sowie einzelnen Geschosswohnungen geplant. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit 2 bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Als Dachform sind Flachdächer vorgesehen, die extensiv begrünt werden sollen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist zu versickern. Die befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sollen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Der Bebauungsplan macht zudem Vorgaben zur Grundstücksbegrünung sowie zur Erhaltung von Bäumen. Weiterhin werden Vorgaben zur Gestaltung Fassaden, von Einfriedungen und Nebenanlagen getroffen.

Der Riedbach und die angrenzende Flächen sind als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Bachentwicklung ausgewiesen. In diesem Bereich soll der Bachbereich naturnah umgestaltet und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Teilbereiche nördlich des Riedbaches werden entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung als private Grünfläche, Zweckbestimmung Gärten ausgewiesen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche für Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung Wiesenfläche ausgewiesen. Innerhalb dieser Wiesenflächen sollen die vorhandenen heimischen Gehölzbestände erhalten bleiben.

Die L 3104 ist als Straßenverkehrsfläche und die angrenzende Randbereiche als Verkehrsgrün mit teilweiser Überlagerung als Fläche zum Erhalt vorhandener Gehölzbestände ausgewiesen.

4.5 Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Erlehe“

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erlehe“ wird der Bebauungsplan „Erlehe“ durch die Bebauungsplanänderung ersetzt. Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Erlehe“ (Art der Nutzung, GRZ, Geschossigkeit, Bauweise, maximale Gebäudehöhe) bleiben weiterhin bestehen.

Folgende Änderungen ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Erlehe“:

Zeichnerischer Teil

Katastergrundlage

Innerhalb des Plangebietes wurden neue Grundstücksaufteilungen vorgenommen. Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird somit eine neue Vermessungsgrundlage (Büro Müller, Griesheim, Stand 04.05.2016) verwendet.

Höhenbezugspunkte

Für eine einheitliche Festsetzung im gesamten Plangebiet werden die Bezugshöhen weiterhin innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Bezugshöhen wurden teilweise in Abstimmung mit den Architekten der jeweiligen Grundstückseigentümern neu bestimmt.

Gebiete

Aufgrund einer Änderung der Festsetzung zu Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen werden die WA-Gebiete zusammengefasst.

Alte Gebietsfestsetzung	Neue Gebietsfestsetzung
WA1 und WA4	WA1
WA2 und WA 6	WA2
WA3	WA3
WA5 und WA7	WA4

Überbaubare Grundstücksflächen

Im mittleren WA3 (Flurst. 518/2, 518/3, 518/4 und 518/5) wird die nordöstliche Baugrenze nach Osten bis 5,0 m an die Grundstücksgrenze (Erschließungsstraße) verschoben.

Mit Zustimmung der Denkmalschutzbehörde wird die überbaubare Grundstücksfläche der alten Packhalle (westliches WA4) um ca. 5,0 m nach Westen erweitert.

Stellung der baulichen Anlagen

Aufgrund der Festsetzung von kleinen überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) ist die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlage nicht unbedingt notwendig. Zur Vereinfachung der Festsetzungen entfällt daher die Stellung der baulichen Anlage.

Stellplätze und Tiefgaragen

Im gesamten Plangebiet sind die Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen vergrößert worden. Im WA3 werden weitere Flächen für Stellplätze („St“) sowie Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen („St“ und „TG“) festgesetzt.

Anpflanzen von Bäumen

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Erlehe“ wurden mehrere Bäume gefällt (Bereich Packhalle, nordwestliches WA3 und WA2 östlich der alten Villa). Eine Ersatzpflanzung ist bisher nicht erfolgt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden für die gefällten Bäume Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen festgesetzt. Aufgrund der Wertigkeit der gefällten Bäume werden höhere Mindestanforderungen für die anzupflanzenden Bäume festgesetzt.

Blockheizkraftwerk

Die Fläche des Blockheizkraftwerks ist auf die neue Grundstücksfläche verkleinert worden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Damit das Grundstück innerhalb des Flurstücks 542 angefahren werden kann wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Grundstücke innerhalb der nördlich des Flurstücks 542 befindlichen privaten Grünfläche festgesetzt.

Lärmschutzwand

Bei der Ausführungsplanung zur Lärmschutzwand wurde festgestellt, dass insbesondere aufgrund der topografischen Verhältnisse die vollständige Errichtung des nördlichen Abschnitts der Lärmschutzanlage nicht realisierbar ist. Daher entfällt die Festsetzung einer Lärmschutzwand in diesem Bereich. Aufgrund der veränderten Lärmschutzwand wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse in die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung eingeflossen sind.

Textliche Festsetzungen - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Max. zulässige Außenwandhöhe

Zur Vereinfachung entfällt die Festsetzung der Außenwandhöhe. Durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Festsetzung zu Staffelgeschossen ist eine Festsetzung der Außenwandhöhe nicht zwingend notwendig.

Max. zulässige Gebäudehöhe

Die Festsetzung, dass Doppelhäuser profilgleich errichtet werden müssen entfällt.

Höhenbezugspunkt

Die Bezugshöhen werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für die einzelnen Baugrundstücke per Planeinschrieb festgesetzt. Die BH ist ausschließlich für die jeweils als überbaubar festgesetzte Grundstücksfläche Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO, so dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die natürliche Geländeoberfläche gilt. Der Intention der ursprünglichen Festsetzung im Bebauungsplan „Erlehe“ folgend, sind die festgesetzten Bezugshöhen zur Berechnung der Abstandsflächen maßgebend, ohne dass die Grundstücksflächen insgesamt auf die festgesetzte Bezugshöhe angefüllt bzw. abgegraben werden müssten.

Überschreitung der festgesetzten Grundstücksflächen

Es wird festgesetzt, dass Kellerräume so wie schon bisher An- und Vorbauten, die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen.

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Insgesamt werden die Festsetzungen zu den Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen eingängiger festgesetzt. Dadurch können auch die bisher festgesetzten Gebiete WA 1 bis WA7 auf insgesamt vier Gebiete reduziert werden.

Damit die Vorgartenbereiche eine gewisse Offenheit gegenüber dem Straßenraum bewahren, müssen Garagen und überdachte Stellplätze einen Mindestabstand zur Erschließungsstraße einhalten. Garagen, die bisher nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig waren, sind jetzt auch innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Stellplatzflächen zulässig. Innerhalb des Gebietes WA3 müssen bis auf vier oberirdische Stellplätze pro Grundstück alle Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Dies berücksichtigt die höher zulässige Anzahl von Wohneinheiten innerhalb des Gebietes WA3.

Nebenanlagen

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren sowie nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Fuß- und Radweg „F+R 1“ und „F+R 2“

Da die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 496, 519, 520/1 und 520/2 über die angrenzenden Fuß- und Radweg angefahren werden müssen, wird festgesetzt, dass die angrenzenden Fuß- und Radwege mit Kraftfahrzeugen durch Anlieger befahren werden dürfen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Aufgrund des weiteren Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (s. Änderung zeichnerischer Teil) wurde die textliche Festsetzung allgemeiner formuliert.

Mindestanforderungen der anzupflanzenden Bäume

In Abstimmung mit der UNB sind höhere Mindestanforderungen für die Ersatzpflanzungen der bereits gefälltten und ursprünglich zum Erhalt festgesetzten Bäume bestimmt worden (s.a. Änderung zeichnerischer Teil).

Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Aufgrund von weiteren Planungen sowie durch die Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 zur Einhaltung des Siedlungsdichtewertes (s. Kap. 4.1 „Regionalplan“) sind die Festsetzungen zur höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden weiter reguliert worden.

Textliche Festsetzungen - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Staffelgeschoss

Die Brüstung über dem letzten Vollgeschoss des Gebäudes darf die Außenwandhöhe maximal um 1,00 m überschreiten. Diese Festsetzung ist aus der entfallenen Festsetzung zur max. zulässigen Traufhöhe entnommen.

Oberflächen und Farbgebung

Da die Farbgestaltung der Gebäude ist bereits sehr detailliert festgesetzt. Aus diesem Grund entfällt die Festsetzung, dass Doppelhäuser in ihrer Farbgebung einheitlich zu gestalten sind.

Balkone und Wintergärten

Die Festsetzung zu Balkonen soll flexibler festgelegt werden. Daher entfällt die Festsetzung, dass Balkongeländert nur aus geradlinigen Gitterstäben zulässig sind entfällt.

Überdachte Stellplätze (Carports)

Die Festsetzung, dass Seitenwände bei überdachten Stellplätzen (Carports) bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig sind entfällt aufgrund der meist schwierigen topographischen Verhältnisse.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufgrund des topografisch schwierigen Geländes werden Regelungen zur Herstellung von Abgrabungen und Aufschüttungen festgesetzt.

5. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Voraussetzung dafür ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB),
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB nennt der Gesetzgeber Einzelfälle von möglichen Innenentwicklungen, nämlich die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder sonstige Maßnahmen der Innenentwicklungen. Eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklungen ist u.a., wenn ein für ein bestimmtes Gebiet geltender Bebauungsplan im Zuge notwendiger Anpassungen durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden soll (VG Berlin Urt. v. 15.11.2011 – 12 A 184.08). Auch die Änderung von vorhandenen Bebauungsplänen gehört hierzu. Aus diesem Grund handelt es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erlehe“, durch die ein nach § 30 zu beurteilender Bereich (Bebauungsplan „Erlehe“) überplant wird, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Durch die festsetzten Grundflächenzahlen von 0,35 und 0,4 liegt die festgesetzte zulässige Grundfläche bei ca. 9.200 m² (GRZ= 0,4 angenommen). Auch eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB entfällt, wenn weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Fläche entsprechend Grundflächenzahl ohne Überschreitungen für Nebenanlagen) festgesetzt werden. Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich.

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht begründet.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Des Weiteren werden keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt somit die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Des Weiteren ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. In der Abwägung des Bebauungsplans zu berücksichtigen bleiben aber die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB).

6. Schutzgebietsausweisungen

6.1 Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Trinkwassergewinnungsanlagen (Brunnen) der Gemeinde Roßdorf. Die Schutzgebietsverordnung vom 22.12.2003 (StAnz. 51/52, S. 1516ff.) und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

6.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei historische Gebäude. Zum einen die Villa von 1909 und die etwa gleich alte sogenannte Packhalle. Diese wurden im Jahr 2008 vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen als Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 1 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ausgewiesen. Darüber hinaus wurde eine denkmalgeschützte Gesamtanlage gem. § 2 Abs. 2 HDSchG sowie alter Baumbestand (u.a. Allee und Baumgruppe im zentralen Platzbereich) erfasst.

Alle baulichen Maßnahmen und die Entnahme von Gehölzen in diesem Bereich sind durch die Denkmalschutzbehörde gem. §16 HDSchG genehmigungspflichtig.

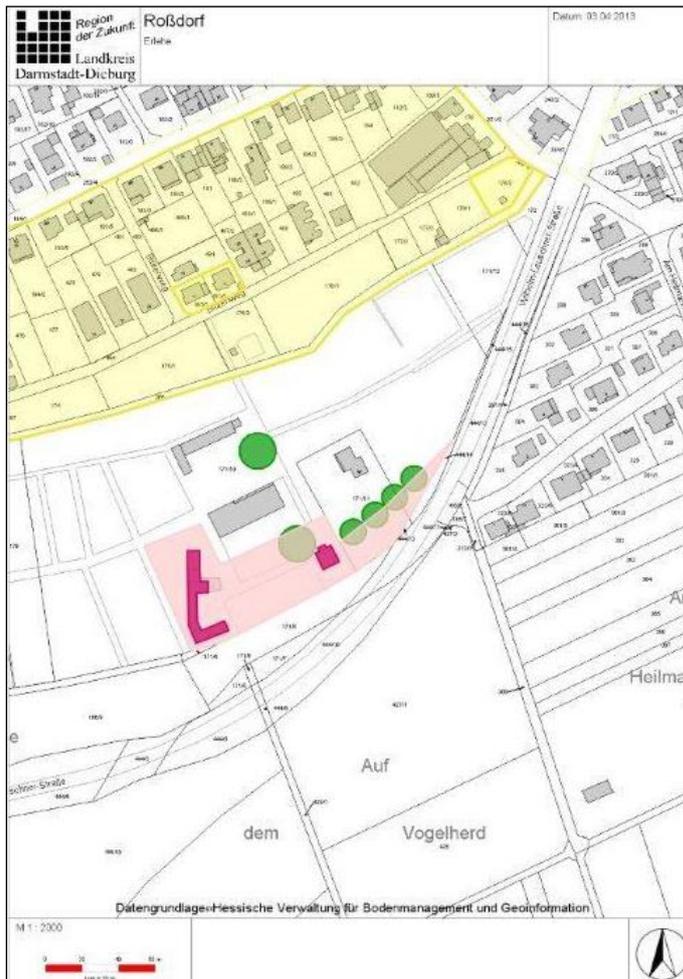


Abb. 5: Denkmalschutzausweisung im Bereich „Erlehe“, Landkreis Darmstadt-Dieburg

6.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Roßdorf und erstreckt sich in westlicher Richtung zwischen dem Blütenweg und der Wilhelm-Leuschner-Straße (L 3104).

Auf dem Gelände befinden sich eine leerstehende denkmalgeschützte Villa sowie die ehemalige Packhalle. Beide Gebäude wurden zu Beginn des letzten Jahrhunderts errichtet. Des Weiteren befinden sich mehrere im Bau befindliche Wohngebäude innerhalb des Plangebietes.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Wilhelm-Leuschner-Straße (L 3104), über die das geplante Baugebiet an öffentliche Verkehrsflächen angebunden wird. Das Plangebiet wird durch den Glockenblumenweg erschlossen. Dieser ist die einzige Erschließungsstraße des Plangebietes.

8. Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren zum ursprünglichen Bebauungsplan „Erlehe“ (s. Kap. 4.4 „Bebauungsplan“) wurden die wasserwirtschaftlichen Belange ausführlich dargelegt. Da dieses Bebauungsplanverfahren erst zwei Jahre zurückliegt und die Ziele sowie wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Erlehe“ weiterhin bestehen bleiben, werden die Aussagen zu den wasserwirtschaftlichen Belangen des Bebauungsplans „Erlehe“ übernommen.

In den folgenden Kapiteln werden die in der Begründung zum Bebauungsplan „Erlehe“ getroffenen Aussagen zusammenfassend dargestellt.

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Roßdorf. Alle Ortsteile sind an das Versorgungsnetz angeschlossen.

Um den Nachweis der gesicherten Wasserversorgung zu erbringen, wurde vom Büro HG GmbH ein entsprechendes Gutachten zur Trinkwasserversorgung (HG Büro für Hydrogeologie und Umwelt GmbH: Flächennutzungsplan Roßdorf, hier: wasserwirtschaftliche Planunterlagen zur Trinkwasserversorgung, Gießen, 28.09.2005 (Az: 05062)) erstellt.

8.1.1 Wasserdargebot

Für das Gemeindegebiet Roßdorf wurde bereits im Jahr 1998 vom Büro HG ein Wasserversorgungskonzept erstellt (HG Büro für Hydrogeologie und Geohydraulik GmbH: Wasserversorgungskonzept der Gemeinde Roßdorf/Odw., Lich, 12.08.1998 (Az: 96057)), in dem die wesentlichen Informationen zur Grundwasserbewirtschaftung für die Gemeinde Roßdorf beschrieben sind.

Die **Wasserversorgung** der Gemeinde Roßdorf erfolgt derzeit etwa zu zwei Dritteln (ca. 65%) über eigene Quellfassungen und Brunnen und zu einem Drittel (ca. 35%) über den Bezug von Fremdwasser durch das Gruppenwasserwerk Dieburg.

Nach den geltenden Entnahmerechten können aus den Gewinnungsanlagen der Gemeinde Roßdorf folgende Wassermengen gefördert werden:

Brunnen I:	40.000 m ³ /a, entsprechend	110 m ³ /d
Brunnen II und III (gemeinsam):	410.000 m ³ /a, entsprechend	1.124 m ³ /d
Quellen:	gesamte Schüttung	
WR insgesamt:	630.000 m ³ /a, entsprechend	1.726 m ³ /d
Zulieferung HB II:	75 m ³ /h, entsprechend	1.800 m ³ /d

Summe Dargebot: 3.526 m³/d

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, durch Umstellung der Schaltung ab dem Hochbehälter (HB) II eine weitere Menge von 75 m³/h bzw. 1.800 m³/d zuzuliefern.

8.1.2 Wasserbedarfsermittlung

In der nachfolgenden Tabelle sind die geförderten und verkauften Wassermengen sowie die Einwohnerzahlen von 2010 bis 2012 aufgeführt:

Jahr	Einwohnerzahl (gesamt)	Geförderte Wassermenge (m ³ /a)	Verkaufte Wassermenge (m ³ /a)	Verbrauch in l/EW*d
2010	12.197	626.256	560.799	126,0
2011	12.208	632.343	575.891	129,2
2012	12.234	585.178	563.806	126,3

Tab. 1: Geförderte und verkaufte Wassermengen sowie Einwohnerzahlen von 2010 bis 2012

Der **Wasserverbrauch** kann lt. Tabelle 1 mit max. 129 l/EW*d angesetzt werden. Der aktuelle tägliche Wasserbedarf berechnet sich danach auf rd.:

$$12.234 \text{ EW} * 129 \text{ l/EW*d} = \mathbf{1.578 \text{ m}^3/\text{d}}$$

Bei einer zukünftigen angenommenen Einwohnerzahl für Roßdorf bis zum Jahr 2020 von 13.250 EW, ergibt sich folgender durchschnittlicher **Wasserbedarf**:

$$13.250 \text{ EW} * 150 \text{ l/EW*d} = \mathbf{1.988 \text{ m}^3/\text{d}}$$

Der **Spitzenbedarf** wird mit 250 l/EW*d veranschlagt. Daraus ergibt sich folgender Wasserbedarf:

$$\text{Spitzenbedarf derzeit: } 12.234 \text{ EW} * 250 \text{ l/EW*d} = \mathbf{3.059 \text{ m}^3/\text{d}}$$

$$\text{Spitzenbedarf geplant: } 13.250 \text{ EW} * 250 \text{ l/EW*d} = \mathbf{3.313 \text{ m}^3/\text{d}}$$

Die **Summe des für alle Planungen in Roßdorf zu erwartenden Spitzenbedarfs** (Wohngebiete, Sondergebiete, Gewerbegebiete, Sport- und Friedhofsfläche) beträgt insgesamt: **ca. 3.620 m³/d**.

Der zukünftige tägliche Spitzenbedarf liegt somit über dem eigentlichen Dargebot von 3.526 m³/d. Durch die Option, weitere 1.800 m³/d über den HB II zu beziehen, wird der geplante Gesamtbedarf der Gemeinde Roßdorf trotzdem durch die bestehende Infrastruktur gedeckt.

Der durchschnittlich zu erwartende Wasserbedarf von **1.988 m³/d** kann bereits durch das bestehende Dargebot gedeckt werden.

8.2 Geologische und hydrogeologische Verhältnisse

Zur Ermittlung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet wurden im Juni 2001 drei Sondierbohrungen (BS) und drei Rammkernsondierungen im Rahmen eines geotechnischen Gutachtens des Instituts für Geotechnik Dr. Zirfas, vorgenommen.

Nach Auswertung dieser Sondierungen wurde folgendes zusammenfassend festgestellt: Die oberste Bodenschicht wird durch eine rund 0,3 m mächtige Oberbodenschicht bzw. eine Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 0,3 bis 0,8 m gebildet. Auf diese folgt überwiegend eine Schicht aus Schluff mit einer Mächtigkeit zwischen 4,5 und 7 m. Darauf folgt Sand mit einer Schichtstärke zwischen 0,4 und 2,5 m. Bis zur Endteufe wurde in den Aufschlüssen Ton bzw. Schluffton vorgefunden.

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt nach Angaben des Gutachtens zwischen 205,55 m üNN bis 211,01 m üNN. Der Flurabstand liegt im überwiegenden Bereich des Wohngebietes zwischen 1,65 und 3,4 m. Lediglich im nordöstlichsten Bereich des Wohngebietes wurde ein Grundwasserflurabstand von ca. 0,8 m ermittelt. Der Wasserspiegel des Riedsbaches wurde mit 204,48 m eingemessen. Aussagen zu maximalen Grundwasserständen können nach Auswertung der Messergebnisse der am Projektstandort installierten Grundwassermessstellen abgegeben werden. Bereichsweise ist mit einem Anstieg des Grundwasser bis zur Geländeoberkante zu rechnen. Im hangseitigen Einzugsgebiet ist in Abhängigkeit vorangegangener Niederschlagsstätigkeit mit Schicht- und Stauwasserbildung zu rechnen.

8.3 Entwässerungssystem

Schmutzwasser

Das Baugebiet wird über ein Trennsystem entwässert. Die zu erwartende SW - Menge wird über das Abwassersystem in der Wilhelm-Leuschner-Straße in das Kanalnetz der Gemeinde Roßdorf eingeleitet. Die Abwassermengen können problemlos vom vorhandenen Rohrsystem DN 600 und somit auch von der Kläranlage aufgenommen und gereinigt werden. Bedingt durch die topografischen Vorgaben ergeben sich keine hydraulischen Probleme.

Regenwasser

Eine Versickerung des Regenwassers (RW) ist bedingt durch den Grundwasserpegel und die bindigen Böden nicht möglich. Die anfallende RW - Menge wird in den Riedsbach eingeleitet.

Die Verrohrungsstrecke des Riedsbaches wird durch die Gemeinde selbst verwaltet, ihr obliegt somit die Verantwortung zur schadlosen Ableitung der Abflüsse.

Das Niederschlagswasser der nördlich der Erschließungsstrasse gelegenen Grundstücke wird ohne Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal jeweils direkt in den nördlich gelegenen Riedsbach eingeleitet. Das restliche Niederschlagswasser wird über den Hauptkanal in der Erschließungsstrasse in den Riedsbach geleitet.

Der Riedsbach in Roßdorf verläuft in seinem Oberlauf, Ortsrandlage, in einem offenen Gerinne, welches als Regelprofil ausgebaut wurde. Kurz unterhalb des neuen Wohngebietes Erlehe beginnt ein erster Teil der Verrohrung unter der Ringstraße bzw. Wilhelm-Leuschner-Straße hindurch. Danach verläuft er wieder ein kleines Stück im offenen Gerinne, bevor er im Bereich des Ortskernes / Schwimmbades als Verrohrungsstrecke ausgebildet wurde.

Vom Büro Krimmelbein wurde im Januar 2014 eine Kanalnetzüberrechnung des neuen Wohngebietes Erlehe vorgenommen. Hierbei wurden in einer ersten Berechnung 311,27 l/s (n= 0,33) und in einer zweiten Berechnung 278,08 l/s (n= 0,5) als rechnerische Regenwasserabgabe an den Riedsbach ermittelt. Wenn keine direkte Beaufschlagung der Verrohrungsstrecke erfolgen darf, muss der Abfluss im Oberlauf zurückgehalten werden. Eine Beaufschlagung des Systems mit zusätzlichen 20 l/s wird als unkritisch angesehen. Hieraus ergibt sich ein verbleibender Abfluss von $312 \text{ l/s} - 20 \text{ l/s} = 292 \text{ l/s}$ ($279 \text{ l/s} - 20 \text{ l/s} = 259 \text{ l/s}$).

Setzt man die aus der Berechnung Krimmelbein 2014er Dauerstufe von 15min an, so ergibt sich ein rechnerisches Rückhaltevolumen von $292 \text{ l/s} \times (15 \text{ min} \times 60 \text{ s}) = 262.800 \text{ l} = 262,8 \text{ m}^3$ ($259 \text{ l/s} \times (15 \text{ min} \times 60 \text{ s}) = 233.100 \text{ l} = 233,1 \text{ m}^3$).

Die aus dem geplanten Wohngebiet zusätzlichen Abflussmengen sollen nahezu vollständig im Bereich des maßgebenden Einzugsgebietes zurückgehalten werden. Daher werden verschiedene Retentionsvolumen aktiviert.

Zum einen werden bei jedem Grundstück, bis auf das Grundstück des Blockheizkraftwerks, Zisternen mit einem festen Retentionsvolumen von 2 m³ / Stück vorgesehen. Zum anderen wird Volumen im Bereich des offenen naturnah umgestalteten Riedsbaches durch Aufweitungen und durch Verzicht von Rückverfüllungen erreicht werden. Durch diese Maßnahmen wird bei einem auftretenden Rückstau das zusätzliche Volumen im Bachbett aktiviert. Die Aktivierung des Retentionsvolumens der Zisternen erfolgt selbsttätig bei jedem Niederschlagsereignis.

Durch beide Arten der Retention können insgesamt 260 m³ Retentionsvolumen bereitgestellt werden. Dies liegt unwesentlich unterhalb des rechnerischen Rückhaltevolumens von 262,8 m³ bzw. unterhalb des rechnerischen Rückhaltevolumens von 233,1 m³. Der Nachweis einer schadlosen Abführung des Regenwassers in den Vorfluter (Riedsbach) ist somit erbracht.

8.4 Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke als teilversiegelte Flächen anzulegen sind, damit das hier anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Erreicht werden kann dies auch durch die Verwendung von Materialien wie zum Beispiel einer wassergebundenen Decke, Kies oder einem Öko-Pflaster.

8.5 Altlasten

Für das Planungsgebiet ergibt sich ein Eintrag in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen (ALTIS-Nr. 432.020.020-001.339). Es handelt sich um eine nicht untersuchte ehemalige Betriebsfläche einer Gärtnerei. Das Gewerbe ist mit Branchenklasse 3 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies ein mäßiges Gefährdungspotential für die Umwelt dar. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen nicht vor. Grundwasserverunreinigungen im Bereich des Grundstücks sind nicht bekannt.

Es wird nicht von einem unmittelbaren Gefährdungspotential für die vorgesehene bauliche Nutzung ausgegangen. Um ein solches jedoch ganz auszuschließen, sind vor der Bebauung der Grundstücke Untersuchungen des Bodens notwendig.

9. Struktur- und Nutzungskonzept

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Erlehe“ bleibt das Struktur- und Nutzungskonzept des ursprünglichen Bebauungsplans „Erlehe“ bestehen.

Aus diesem Grund wird in den folgenden Kapiteln das Struktur- und Nutzungskonzept des Bebauungsplans „Erlehe“ verkürzt dargestellt.

In den folgenden Kapiteln wird das Struktur- und Nutzungskonzept des Bebauungsplans „Erlehe“ zusammenfassend dargestellt.

9.1 Teilbereich Wohnbebauung

9.1.1 Nutzungs- und Bauungskonzept

Mit dem städtebaulichen Konzept soll der Besonderheit des Areals und dem angrenzenden Naturraum Rechnung getragen werden. Es wird keine größtmögliche Ausnutzung und Verdichtung angestrebt, sondern ein offener und grüner Gebietscharakter.

Es werden unterschiedliche Bebauungstypen die alle dem gleichen städtebaulichen und gestalterischen Grundprinzip folgen:

- Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise.
- Ausrichtung der Bebauung erfolgt aufgrund der Topographie in Ost-West-Richtung.

- Die Bestandsgebäude, Wohnhaus Nr. 83, die Villa und die ehemalige Packhalle bleiben erhalten. Die Möglichkeit zur Sanierung und für geringfügige Erweiterungen ist gegeben.
- Glatte Putzflächen und weiße Farben als vorherrschende Fassadengestaltung.
- Zweigeschossigkeit mit der Möglichkeit ein Staffelgeschoss zu errichten.
- Flachdach als einzige Dachform zulässig.

9.1.2 Erschließungs- und Verkehrskonzept

9.1.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Anbindung an die Landesstraße L 3104 (Wilhelm-Leuschner-Straße). Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist im Verlauf der Landesstraße eine Linksabbiegerspur vorzusehen. Die erforderliche Aufweitung der Straßenverkehrsfläche erfolgt innerhalb der Straßenparzelle. Ein durch Hessen Mobil zukünftig angelegter Fuß- und Radweg Richtung Ober-Ramstadt könnte innerhalb des 5,0 m breiten Korridors zwischen der Lärmschutzwand des Wohngebietes „Erlehe“ und der L 3104 (Wilhelm-Leuschner-Straße) errichtet werden.

Zur technischen Ausgestaltung des Knotenpunktes (Anbindung an die Landesstraße L 3104) und dem Nachweis der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes liegt dem Bebauungsplan „Erlehe“ folgendes Fachgutachten zugrunde: „Roßdorf Baugebiet „Erlehe“ Fachgutachten Verkehr, Planungsbüro Von Mörner, Darmstadt, März 2014“. Das Fachgutachten kann bei der Gemeinde Roßdorf eingesehen werden und hat folgendes Ergebnis:

Gemäß des Fachgutachtens des Planungsbüros Von Mörner, März 2014 kann festgehalten werden, dass das Baugebiet Erlehe grundsätzlich leistungsfähig an die Landesstraße anzuschließen ist.

9.1.2.2 Innere Erschließung

Ausgehend von dieser Anbindung am Südrand des Wohngebietes verläuft die innere Erschließungsstraße in das Wohngebiet zunächst bis zum vorhandenen Wohnhaus Nr. 83 nach Norden. Von dort führt die Straße nach Osten und Westen. Im Osten führt die Erschließungsstraße entlang der östlichen Grenze des Wohngebietes und endet in einer Wendeanlage die für dreiaxelige Müllfahrzeuge ausgelegt ist. Von dort führt ein Erschließungsweg Richtung Nordosten und schließt an einem der beiden mittig des Wohngebietes liegenden Wendeanlagen, die durch einen Fuß- und Radweg verbunden sind.

Die beiden mittig liegenden Wendeanlagen sind ebenfalls für dreiaxelige Müllfahrzeuge vorgesehen und führen auf die Haupterschließungsstraße die von Osten nach Westen durch das Wohngebiet führt.

Die Erschließungsstraßen werden gewidmet und gehen in Gemeindeeigentum über.

Entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße ist als Lärmschutzmaßnahme eine Lärmschutzwand geplant.

Stellplatzkonzept

Die Unterbringung der privaten Pkw erfolgt auf den Baugrundstücken in Form von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen. Entlang der von Ost nach West verlaufenden Erschließungsstraße werden Besucherparkplätze als Längsparker angeboten.

Hauptfußwegeverbindungen

Von der von Ost nach West verlaufenden Erschließungsstraße verläuft ein Fußweg über den Riedsbach zum Blütenweg. Eine weitere Wegeverbindung führt durch die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Aue parallel zum Riedsbach aus Richtung Ortsmitte nach Westen in die freie Landschaft.

9.1.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Teilbereich Wohnbebauung

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung soll durch die gewählten Bauformen und die großzügigen Grundstückszuschnitte ein offener und grüner Gebietscharakter entstehen.

Um einen hohen Durchgrünungsgrad zu erreichen, wird auch auf den privaten Grundstücksflächen ein hoher Begrünungsgrad angestrebt. Alle nicht für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen in Anspruch genommen Bereiche sollen dauerhaft begrünt werden. Zudem sollen auf den neu entstehenden Grundstücken Baumpflanzungen vorgenommen werden, soweit nicht schon bestehende Bäume vorhanden sind. Für die geplanten Wohngebäude ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Als Abgrenzung und Eingrünung der im Norden gelegenen Grundstücke zur Riedsbachaua hin, ist auf den Grundstücksflächen ein Anpflanzstreifen von 3 m Breite vorgesehen. Zwischen den nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken vorgesehen sind weitere Anpflanzstreifen mit einer von Breite 1,0 m geplant.

Der bestehende ortsbildprägende und charakteristische Großbaumbestand im Bereich der Gärtnerei wird soweit möglich erhalten und in das Baukonzept übernommen. Im mittleren Teil des Wohngebietes ist eine private Grünfläche vorgesehen, die die Blickbeziehung zwischen Packhalle und alter Villa aufnimmt und den alten Baumbestand integriert.

Die geplante Lärmschutzwand entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße wird mit einem ökologischen Lärmschutzsystem ausgeführt.

10. Emissionen - Immissionen

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist durch Straßenverkehrsgeräusche der Wilhelm-Leuschner-Straße (L 3104) belastet. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bauleitplanverfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erlehe“ (Bericht Nr. 13-2414/4, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt) wurden die Geräuschimmissionen für das Planungsgebiet berechnet und Lärmschutzmaßnahmen geprüft.

Die schalltechnische Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Mit der Lärmschutzwand und den ergänzenden passiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer) sind im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Insbesondere in Erdgeschosshöhe sind die nach Westen hin orientierten Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen) ausreichend geschützt.

Die Lärmschutzanlage steigt im Süden, im Bereich des abgewinkelten Überstandes von 1,5 m auf 2,5 m über Straßenoberkante zur Wilhelm-Leuschner-Straße hin an und besitzt nach Norden hin bis zur Gebietszufahrt eine Höhe von 2,5 m über Straßenoberkante. Nördlich der Gebietszufahrt wird die Lärmschutzanlage über eine Länge von ca. 54 m mit einer Höhe von 2,5 m über Straßenoberkante weitergeführt, den Rest nach Norden hin mit einer Höhe von 2,0 m über Straßenoberkante. Das Schalldämm-Maß der Lärmschutzanlage muss $R_w \geq 25$ dB betragen.

Mit dieser im Vergleich zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan in den Abmessungen teilweise reduzierten Lärmschutzanlage wird unter Berücksichtigung des aktuali-

sierten verfeinerten Geländemodells nach Norden hin bis zur zwischenzeitlich errichteten Doppelhaushälfte auf dem Flurstück Nr. 499 eine vergleichbare Situation wie in der schalltechnischen Untersuchung hergestellt.

Mögliche weitere, allerdings im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben nicht realisierbare Lärmschutzmaßnahmen werden in Kap. 6.2 der schalltechnischen Untersuchung erläutert.

11. Bodenschutz

Durch die Planung wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Von einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird abgesehen.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Hinweise auf Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind für das Plangebiet nicht bekannt.

12. Allgemeiner 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 vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

12.1 Klimaökologie

Bei Überplanung des Gebiets wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,35 und 0,4, den Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Festsetzung zur Dachbegrünung werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

12.2 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 22.12.2011, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2005 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

13. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale

Für den ursprünglichen Bebauungsplan „Erlehe“ wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen detailliert in einem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet.

Die in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Erlehe festgesetzten Änderungen sind für die Umweltbelange nicht relevant. Aus diesem Grund wird auf die Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Erlehe“ verwiesen. An dieser Stelle werden die Ergebnisse der Umweltprüfung noch einmal zusammenfassend dargestellt.

Das Plangebiet wurde ursprünglich als Gärtnereigelände genutzt. Die Biotoptypen sind in der folgenden Abbildung dargestellt. Das gesamte Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes „Erlehe“ stellt einen strukturreicher Landschaftsausschnitt mit verschiedenen Biotopkomplexen dar: zum Teil brachliegendes Gärtnereigelände, Grünlandflächen/Gehölzstrukturen, Tal des Riedsbaches. Der in Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst das ehemalige Betriebsgelände der Gärtnerei mit Grün- und Einschlagflächen, bestehender Bebauung, versiegelten Bereichen und teilweise wertvollem Großbaumbestand (Buchen, Eschen, Linden, Kastanien, Platanen, Walnussbäume).



Abb. 6: Karte der Biotop- und Nutzungstypen zum Bebauungsplan „Erlehe“

Folgende Tabelle stellt zusammenfassend die Bewertung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter der Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Erlehe“ dar.

Tab. 2: Zusammenfassung Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Schutzgut	Beeinträchtigungen		
	erheblich	mittel	gering
Mensch			X
Boden	X		
Wasser		X	
Klima und Luft		X	
Flora und Fauna		X	
Landschaft	X		
Kultur und Sachgüter			X

14. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erlehe“ wird im Südwesten der Ortslage von Roßdorf im Bereich der Gärtnerei Kayser und Seibert in einem Teilbereich die Möglichkeit der Entwicklung von Wohnbebauung auf bisher gärtnerisch genutzten Flächen geschaffen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines strukturreichen Landschaftsbereiches mit gärtnerisch genutzten Bereichen und Gartenbaubrachen, Grünlandflächen mit Gehölzbeständen und dem Tal des Riedsbaches mit teilweise ökologisch hochwertigen Feuchtbereichen. Das bestehende Gärtneriegelände ist durch eine parkartige Durchgrünung und einen wertvollen Großbaumbestand geprägt.

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Es werden unterschiedliche Bauungstypen wie Einzel- und Doppelhäuser und Geschosswohnungen auf großzügigen Grundstücken angeboten. Es soll ein offenes und grünes Wohngebiet entstehen.

Der innerhalb des Plangebietes verlaufende Riedsbach und der angrenzende Auenbereich sollen im Rahmen der Planung naturnah umgestaltet und für die Öffentlichkeit besser zugänglich und erlebbar werden. Westlich der geplanten Wohnbebauung wird eine landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, dieser Bereich soll weiterhin als Wiesenfläche mit Gehölzkomplexen genutzt werden.

Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten mit floristischen und faunistischen Erfassungen erstellt. In Bezug auf die im Plangebiet vorhandenen besonders geschützten Tierarten kommt es bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen zu keinem

Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Für die besonders geschützten Zauneidechsen sind zusätzlich vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen, um Ersatzlebensräume bereit zu stellen. Die artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen werden vertraglich geregelt.

Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Biotopstrukturen, die dem besonderen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG unterliegen, werden durch Festsetzungen gesichert bzw. können innerhalb des Plangebietes wieder hergestellt werden.

Die Immissionskonflikte durch die angrenzende L 3104 werden durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen gelöst.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu erheblich negativen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Vor allem das Bodenpotenzial wird durch die großflächigen Versiegelungen erheblich und dauerhaft beeinträchtigt. Zudem kommt es zu einer grundsätzlichen Änderung des Ortsbildes durch die Bebauung eines bisher stark durchgrünten Bereiches. Für die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Luft sowie Flora und Fauna sind die Beeinträchtigungen als mittel

einzustufen. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt.

Des Weiteren wird zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen, vor allem im Bereich des geplanten Wohngebietes, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur maximalen Flächenversiegelung, zur Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. Auf den Baugrundstücken sind Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen vorgesehen. Die Baukörper sollen eine Dachbegrünung erhalten. Der bestehende Großbaumbestand wird größtenteils als zum Erhalten festgesetzt.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass die Eingriffe innerhalb des Plangebietes durch den Ankauf von Ökopunkten sowie durch die vorgesehenen Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege wieder ausgeglichen werden können. Der Ausgleich der Biotopwertdifferenz ist durch Ankauf von 180.500 Biotopwertpunkte von Hessen-Forst, Teilbetrieb Dieburg, Ringstraße 54, 64807 Dieburg erfolgt.

15. Gesetzlicher Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG in Bezug auf Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch die Planung nicht ausgelöst werden. Bereits auf Ebene der Bauleitplanung sind ggf. notwendige Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu planen und sicherzustellen.

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna und der Biotoptypen liegt für den Ursprungsbebauungsplan „Erlehe“ folgendes Gutachten vor: Bebauungsplan „Erlehe“ in Roßdorf, Artenschutzrechtliches Fachgutachten, BFL Heuer & Döring, Brensbach, Oktober 2013.

Die im Jahr 2013 durchgeführten faunistischen Erfassungen umfassten die Artengruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien (Einschätzung des Potenzials), Tagfalter, Heuschrecken und Reptilien. Insbesondere für Höhlen- und Nischenbrüter und für Fledermäuse ist der Geltungsbereich aufgrund des Altbaumbestandes und der älteren Bestandsgebäude ein wertvoller Lebensraum.

Artenschutzrelevante Vorkommen wurden bei den Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien (Zauneidechse) festgestellt.

Im Rahmen des Artenschutzrechtliches Fachgutachten für den Bebauungsplan „Erlehe“ sind folgende Vorkehrungen zur Vermeidung und zur Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen ermittelt worden:

Maßnahmen zur Vermeidung

Nr.	Maßnahmen zur Vermeidung	betroffene Art(en)
M 1	Durchführung aller Rodungsmaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar). Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen. Winterquartiere in Bäumen werden nicht erwartet - Großhöhlen wurden nicht beobachtet und werden in den Bäumen (noch) nicht erwartet.	Vögel, Fledermäuse
M 2	Weitestgehender Erhalt und dauerhafte Pflege von Altbäumen durch Festsetzung im Bebauungsplan	Vögel, Fledermäuse
M 3	Beginn von Abriss- und Bauarbeiten an Bestandsgebäuden zwischen Anfang Oktober und Ende Februar - vorab ist durch eine Fachkraft nach möglichen Winterquartieren von Fledermäusen zu suchen	Vögel, Fledermäuse

M 4	Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit und mit Kunstlicht	Fledermäuse
M 5	Die eigentlichen Bauarbeiten (mit Eingriffen in den Boden) sollten außerhalb der Winterruhezeit der Reptilien begonnen werden, also zwischen Ende April und Ende September, damit die Tiere ausweichen können. Wird Anfang September ein Amphibienzaun am Westrand des geplanten Baufeldes um das Gelände gezogen, kann auch später mit den Bauarbeiten begonnen werden. In diesem Fall ist das Gärtnergelände im September nach Zauneidechsen abzusuchen, und diese sind im Westen des Baufeldes auszusetzen.	Zauneidechse
M 6	Erhalt von sonnigen Gehölzrandbereichen	Zauneidechse

Die Vermeidungsmaßnahmen haben für alle geprüften Artengruppen bzw. Gilden vor allem zum Ziel, durch zeitliche Beschränkungen von Baumaßnahmen Tötungen und Störungen von Tieren zu vermeiden. Ein unnötiger Habitatverlust von Höhlen- und Nischenbrütern unter den Vögeln und von Fledermäusen soll durch den weitestgehenden Erhalt von Altbäumen durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b gewährleistet werden.

Hinweis: Zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung ist zu dem Bebauungsplan „Erlehe“ zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Roßdorf ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Da der Zauneidechsen-Lebensraum bei einer Umsetzung des Bebauungsplanes „Erlehe“ stark beeinträchtigt wird, werden Maßnahmen zur Aufwertung des westlichen Teiles des Geltungsgebietes für diese Tierart erforderlich. Hier ist vor Beginn der Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen die Anlage von mindestens 10 Steinhaufen in besonnten, trockenen Gehölzrandbereichen notwendig.

Hinweis: Zur Sicherung der CEF-Maßnahmen ist zu dem Bebauungsplan „Erlehe“ zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Roßdorf ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden. Die CEF-Maßnahmen sind bereits umgesetzt.

Fazit

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind im Ursprungsbebauungsplan „Erlehe“ durch die Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachgutachtens und der Umsetzung der notwendigen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen beachtet worden.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden keine weiteren artenschutzrechtlich relevanten Änderungen ausgelöst (s. Kap. 4.5 „Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Erlehe“). Die notwendigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen aus dem Ursprungsbebauungsplan „Erlehe“ haben weiterhin Bestand und sind im bisherigen Verfahren und der bereits durchgeführten Bauausführung korrekt abgearbeitet worden.

16. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

16.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen

Das vorwiegend dem Wohnen dienende Baugebiet wird entsprechend der angestrebten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude. Als Ausnahme sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig. Die sonst allgemein zulässigen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wurden von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da diese Nutzungen in der beabsichtigten Bebauungsstruktur nicht denkbar sind und störend wirken würden. Aus dem gleichen Grund sind ebenfalls die im Nutzungskatalog eines Allgemeinen Wohngebietes sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

16.2 Maß der baulichen Nutzung

16.2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzten GRZ orientieren sich an der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Somit können in den Gebieten WA1 und WA2 maximal 35 % und Gebieten WA3 und WA4 maximal 40 % des Grundstücks durch Hauptanlagen (Gebäude) überbaut werden. Zu den Hauptanlagen zählen laut Rechtsprechung auch Balkone, Loggien und Terrassen sowie vergleichbare, untrennbar mit der Hauptanlage verbundene Bauteile (z.B. Kellertreppen, Wintergärten, etc.).

Als selbstständige Festsetzung zur Art der Nutzung können Versorgungsflächen nicht mit anderen selbstständigen Festsetzungen zur Flächennutzung, etwa mit der Festsetzung von Baugebieten, überlagert werden. Daher gelten die festgesetzten Grundflächen nicht für die als Fläche zur Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „BHKW – Blockheizkraftwerk“ festgesetzte Fläche.

16.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen für die geplante Bebauung orientiert sich an der geplanten Bebauungsstruktur und fördert eine einheitliche städtebauliche Struktur.

16.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Begrenzung der Gebäudehöhen wird festgesetzt, um eine harmonische Höhenentwicklung im Plangebiet zu sichern. Weiterhin sind Höhenbegrenzungen erforderlich, da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist.

Bei den Kulturdenkmälern wird auf eine Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen verzichtet, da hier denkmalpflegerische Auflagen die Stellung und Kubatur des Gebäudes bestimmen. Diese müssen mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

16.2.4 Höhenbezugspunkt

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. zulässigen Gebäudehöhe werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Bezugshöhen (BH) für die einzelnen Baugrundstücke per Planeinschrieb festgesetzt.

Ferner ist festgesetzt, dass die festgesetzte Bezugshöhe gleichzeitig Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 5 HBO ist, jedoch nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche. Diese Festsetzung dient der Klarstellung, dass die festgesetzte Bezugshöhe Grundlage für die Ermittlung der Abstandsflächen ist (§ 6 Abs. 4 HBO: Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; (...) Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (...)).

In der Kommentierung " Die Bauordnung für Hessen - Allgeier / von Luzau" heißt es: "(...) Die Geländeoberfläche ist entsprechen der Festlegung des B-Plans herzustellen. Wenn keine andere Festlegung getroffen ist, gilt dies für das gesamte Baugrundstück (...)". Damit die Geländeoberfläche eines Baugrundstückes nicht insgesamt auf das Niveau der Bezugshöhe hergestellt werden muss, welches großflächige Abgrabungen bzw. Aufschüttungen erzwingen würde, wird festgesetzt dass die Bezugshöhe nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche als natürliche Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 5 HBO ist. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gilt die natürliche Geländeoberfläche.

Um dem Hauptgebäude dienliche bauliche Anlagen trotzdem auf dem Geländeniveau des Hauptgebäudes zu ermöglichen, wird eine Festsetzung zu Abgrabungen und Aufschüttungen festgesetzt (s. Kap. 17.5 „Abgrabungen und Aufschüttungen“).

16.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

16.3.1 Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch Baugrenzen definiert, um eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich der Lage ihrer Baukörper zu ermöglichen.

16.3.2 Baulinien

Bei den Doppel- und Einzelhäusern des WA 1 werden im Gartenbereich an den nördlichen Grundstücksgrenzen überbaubare Grundstücksflächen nur für Nebenanlagen festgesetzt. Innerhalb dieser Zonen werden Baulinien festgesetzt, durch welche die Errichtung dieser Anlagen auf den Nachbargrenzen festgesetzt wird (s. Kap.16.3.5 „Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: überbaubare Grundstücksflächen nur für Nebenanlagen“)

16.3.3 Einzelhäuser und Doppelhäuser

Die offene Bauweise ist auf Einzelhäuser und Doppelhäuser begrenzt. Durch diese Einschränkung wird das Konzept gesichert, hier eine lockere Bebauung zu realisieren.

16.3.4 Überschreiten der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

Zur Steigerung der Wohnqualität, wird die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie An- und Vorbauten, z.B. Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden zugelassen.

Die Baugrenzen entlang der Kulturdenkmäler wurden in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde sehr eng gefasst, um damit die ursprüngliche Kubatur des Gebäudes zu erhalten. Für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie An- und Vorbauten, z.B. Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden, ist aufgrund der sehr eng gefassten Baugrenzen eine großzügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 5,00 m zugelassen.

16.3.5 Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: überbaubare Grundstücksflächen nur für Nebenanlagen

Bei den Doppel- und Einzelhäusern des WA 1 werden im Gartenbereich an den nördlichen Grundstücksgrenzen überbaubare Grundstücksflächen nur für Nebenanlagen festgesetzt.

Innerhalb dieser Zonen werden Baulinien festgesetzt, durch welche die Errichtung dieser Anlagen auf den Nachbargrenzen festgesetzt wird. Diese Regelung dient zum einen einer einheitlichen städtebaulichen Struktur des Baugebietes. Zum anderen dürfen diese Anlagen auch mit mehr als 5 m² grenzseitiger Wandfläche auf den Nachbargrenzen errichtet werden, ohne dass die Zustimmung des Nachbarn eingeholt werden muss.

Innerhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen bis zu einem umbauten Raum von 30 m³ zulässig. Dies entspricht den Obergrenzen für baugenehmigungsfreie Anlagen nach der Hessischen Bauordnung.

16.4 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

Durch die Festsetzungen zur Lage und zur Gestaltung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen soll gewährleistet werden, dass Stellplätze auf den Grundstücken so angeordnet werden, dass zusammenhängende Gartenflächen von Stellplätzen freigehalten werden.

Gemäß der Stellplatzsatzung Roßdorf müssen pro Wohneinheit (Wohnung) zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Aufgrund der hohen Anzahl zulässiger Wohneinheiten pro Wohngebäude im WA 3 sind in diesem Bereich nur vier oberirdische Stellplätze zulässig, so dass ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten seine Stellplätze oberirdisch herstellen kann. Wohnhäuser die aufgrund der Anzahl der Wohnungen mehr als vier Stellplätze nachweisen müssen, dürfen diese nur in einer Tiefgarage erstellen. Mit dieser Festsetzung soll bei der Dichte der Bebauung gewährleistet werden, dass die Grundstücksfreiflächen nicht größtenteils für Stellplatzflächen benötigt werden.

16.5 Flächen für Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur eingeschränkt zulässig, um die gegenseitigen Beeinträchtigungen und Verschattungen der Nachbargrundstücke zu minimieren.

Zunächst wird die Art der Nebenanlagen eingeschränkt. Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung sowie Freiflächengestaltung z.B. Pergolen, Lauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser, Pavillons, Kellerersatzräume sowie Standplätze für Abfallbehälter.

Bei den Doppel- und Einzelhäusern des WA 1 werden im Gartenbereich an den nördlichen Grundstücksgrenzen überbaubare Grundstücksflächen nur für Nebenanlagen festgesetzt (s. Kap.16.3.5 „Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier: überbaubare Grundstücksflächen nur für Nebenanlagen“).

16.6 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Im den Gebieten WA1 und WA 2 wird die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude auf 1 WE begrenzt. Bei Grundstücken mit mehr als 600 m² Grundstücksfläche sind ausnahmsweise 2 WE pro Wohngebäude erlaubt. Im WA 3 sind bis zu 12 WE pro Wohngebäude festgesetzt.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebäudegrößen der ehemaligen Packhalle und der alten Villa wird die Anzahl der WE im Gebiet WA4 unterschiedlich festgesetzt.

16.7 Verkehrsflächen

16.7.1 Fuß- und Radweg

Da die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 496 und 520/2 über die angrenzenden Fuß- und Radweg angefahren werden müssen, wird festgesetzt, dass die angrenzenden Fuß- und Radwege (F+R1 und F+R2) mit Kraftfahrzeugen durch Anlieger befahren werden dürfen.

16.7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg

Die geplante Verkehrsfläche innerhalb des Wohngebietes dient ausschließlich der Erschließung des Plangebietes.

16.8 Fläche für Versorgungsanlagen

16.8.1 Blockheizkraftwerk

Um am Ort des Energieverbrauchs eine zentrale Versorgung des Wohngebietes mit Energie und Wärme anbieten zu können wird eine Fläche mittig des Plangebietes für ein Blockheizkraftwerk bereitgehalten.

16.8.2 Fläche für Müllbeseitigung

Die südlich gelegenen Grundstücke sind für Müllfahrzeuge nicht gut erreichbar. Aus diesem Grund ist mittig des Gebietes eine Sammelstelle für die Mülltonnen vorgesehen. Im Bereich des Blockheizkraftwerks kann eine zentrale Müllbeseitigungsfläche hergestellt werden.

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

Die festgesetzte Lärmschutzwand entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße dient dem Sicht- und Lärmschutz zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Um den ausreichenden Sicht- und Lärmschutz zu gewährleisten ist hier eine massive Wand zu errichten. Es wird auf Kap. 9 „Emissionen - Immissionen“, verwiesen.

16.10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Die beiden Teile der Lärmschutzwand sind gleichzeitig als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Diese Flächen bzw. Anlagen dienen den Grundstückseigentümern zur gemeinsamen Nutzung. Weiterhin soll hiermit gewährleistet werden, dass die Lärmschutzwände von den Eigentümern als Voraussetzung für die Bebauung zu errichten sind.

Es ist dabei nicht notwendig, dass die Anlagen gemeinschaftlich hergestellt werden. Sie müssen lediglich allen Begünstigten zur Verfügung stehen.

16.11 Private Grünflächen

Um den offenen und grünen Charakter des Wohngebietes zu betonen und um die Sichtbeziehung zur denkmalgeschützten Packhalle mit den alten Baumbestand zu erhalten, wurden die beiden mittig des Wohngebietes gelegenen privaten Grünflächen festgesetzt.

Auf der mit Index „H“ gekennzeichneten Fläche ist die Anlage von privaten Hausgärten zulässig.

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

16.12.1 Ableitung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung ist bedingt durch den Grundwasserpegel und die bindigen Böden nicht möglich. Die anfallenden Regenwassermengen sind in den Riedsbach einzuleiten.

16.12.2 Oberflächenbefestigung

Aus der allgemeinen landschaftsplanerischen Zielsetzung heraus, 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, erhöhten Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Danach sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke mit geringer Nutzungsintensität als teilversiegelte Flächen anzulegen. Damit soll erreicht werden, dass das Oberflächenwasser dieser nicht intensiv genutzten Flächen versickern kann.

16.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dient der Sicherung der Erschließung, der jeweils angrenzenden Grundstücke.

Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird noch kein Nutzungsrecht für die Begehbarkeit durch die Allgemeinheit begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt in der Regel durch einen Vertrag, durch Baulast (§ 75 HBO), Grundbucheintrag, etc.. Somit hat die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB nur eine Art Hinweischarakter.

16.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

16.14.1 Grundstücksbepflanzung

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten ein Minimum an Durchgrünung des Grundstückes 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 festgesetzte Quantität der Durchgrünung sowie die gegebene große Auswahl an zu pflanzenden heimischen Gehölzen belässt dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

16.14.2 Bäume

Als Ausgleich für den wegfallenden Baumbestand werden innerhalb des Wohngebietes Bäume zum Anpflanzen festgesetzt.

16.14.3 Eingrünung und Hecken

Das geplante Wohngebiet soll im Norden zur angrenzenden Bachaue durch einen lockeren Gehölzgürtel eingegrünt und abgegrenzt werden. Auch zwischen den nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken ist ein schmaler Gehölzstreifen zur Abgrenzung und Erhöhung der Durchgrünung vorgesehen.

Durch die festgesetzte Eingrünung wird das Plangebiet in die Landschaft eingebunden und gleichzeitig ein Lebensraum, Rückzugsort sowie eine Vernetzungsstruktur für die Tier- und

Pflanzenwelt geschaffen. Die festgesetzte Pflanzdichte sichert zusammen mit den festgesetzten Mindestqualitäten eine relativ schnelle Funktionstüchtigkeit der Randeingrünung.

16.15 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des geplanten Wohngebietes und der umliegenden Flächen wird der bestehende Großbaumbestand teilweise zum Erhalt festgesetzt, um den durchgrünten, parkartigen Charakter des Gebietes zu wahren und die ökologisch wertvollen Altbäume zu schützen.

16.16 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Die festgesetzten Mindestanforderungen an Baum-, Strauchanpflanzungen stellen sicher, dass durch die Pflanzung bereits nach wenigen Jahren eine Raumwirkung erzielt werden kann und die Pflanzungen eine gewisse Widerstandsfähigkeit gegen äußere Einflüsse aufweisen.

Des Weiteren wurden nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Erlehe“ mehrere Bäume gefällt (Bereich Packhalle, nordwestliches WA3 und WA2 östlich der alten Villa). Eine Ersatzpflanzung ist bisher nicht erfolgt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden für die gefällten Bäume Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen. Aufgrund der Wertigkeit der gefällten Bäume werden höhere Mindestanforderungen für die anzupflanzenden Bäume festgesetzt.

17. Begründung der bauordnungsrechtliche Festsetzungen

17.1 Dächer

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig sind. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile, Nebengebäude und Garagen.

Mit dieser Festsetzung wird angestrebt, dem neuen Wohnquartier ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben. Die Gestaltung der Dachlandschaft prägt in ganz besonderem Maße das städtebauliche Erscheinungsbild einer Siedlung. Als gemeinsame Dachform ist daher das Flachdach bzw. das flach geneigte Dach vorgesehen.

Dachgeschosse als Nicht-Vollgeschosse sind im Plangebiet zulässig. Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen lassen dies ausdrücklich zu. Bei zwei zulässigen Vollgeschossen ist die dritte Nutzungsebene in Form eines Staffelgeschosses möglich. Um entlang der Erschließungsstraße eines harmonischen Ortsbild zu gewährleisten, wird geregelt, wie der für Staffelgeschoss notwendige Versatz gegenüber dem darunter liegenden Geschosses anzuordnen ist.

Die seitlichen Außenwände der Staffelgeschosse an den Ortgangseiten können ohne Versatz über der darunter liegenden Außenwand angeordnet werden.

Alle Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Neben den ökologischen Vorteilen für das Kleinklima im Wohnquartier soll damit in besonderem Maße zum Ausdruck kommen, dass mit der Bebauung die Prinzipien des nachhaltigen Bauens beachtet werden.

17.2 Fassadengestaltung

Mit den Festsetzungen zur Fassadenoberfläche wird angestrebt, dem neuen Wohnquartier ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung beschränken sich dabei auf die Oberflächenmaterialien. Auf weitere Vorgaben zur Gestalt der Fassaden wurde verzichtet, da davon ausgegangen wird, dass die Vorgaben zur Fassadenoberfläche und zur Farbgebung ausreichen, dem neuen Wohngebiet einen einheitlichen Siedlungscharakter zu verleihen. Die Festsetzungen sollen zu einem harmonischen Ortsbild beitragen.

Wichtige Gestaltungselemente der Wohnhäuser sind Balkone, Vordächer, Wintergärten, Nebenanlagen, Einfriedungen, Garagen sowie Sichtschutzanlagen. Auch für diese Bauteile werden Materialvorgaben festgesetzt mit dem Ziel, die Materialvielfalt einzugrenzen und so ein einheitliches Siedlungsbild zu erhalten.

Aufgrund der historischen Bedeutung der Packhalle werden für diesen Bereich Solaranlagen und großflächige Fassadenverglasungen nicht zugelassen.

17.3 Einfriedungen

Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen erhält ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre.

17.4 Sichtschutzanlagen

Durch die Festsetzung von Sichtschutzanlagen an Mülltonnenabstellplätzen und dem möglichen Blockheizkraftwerk werden diese Anlagen den direkten Blicken entzogen. Dadurch tragen sie zum harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei.

17.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufgrund der schwierigen topographischen Verhältnisse und der Festsetzungen, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die festgesetzte Bezugshöhe gleichzeitig Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 5 HBO ist (s. Kap. 16.2.4) ist, soll ermöglicht werden, dass den Hauptgebäuden dienliche bauliche Anlagen trotzdem auf dem Geländeniveau des Hauptgebäudes errichtet werden können oder dass das Geländeniveau zwischen Hauptgebäude und anderen baulichen Anlagen bzw. der natürlichen Geländeoberfläche ausgeglichen werden kann.

Die Festsetzung dient auch dazu Abgrabungen zur Belichtung von Garten- und Kellergeschossen sowie Abgrabungen innerhalb von privaten Grünflächen zuzulassen.

18. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan (gesamt)	28.815 m²	= 100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA/N)	22.943 m ²	79,6 %
Private Grünflächen – Hausgärten	995 m ²	3,5 %
Private Grünflächen – Bereich Lärmschutzwand	537 m ²	1,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen – Fuß- und Radwege	497 m ²	1,7 %
Private Verkehrsflächen	3.699 m ²	12,8 %
Fläche für Versorgungsanlagen - BHKW	144 m ²	0,5 %