

Gemeinde Roßdorf

**1. Änderung des Bebauungsplanes
„Gundernhausen Nord-West II und III“**

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Juni 2010

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@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel der Planänderung	2
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	2
3.	Rechtsgrundlagen.....	3
4.	Planungsrechtliche Situation	3
5.	Schutzgebietsausweisungen	3
6.	Inhalt der Änderungen	4
7.	Begründung der Änderungen.....	5
7.1	Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen.....	5
7.2	Änderung der Festsetzungen zur Lage der Stellplätze und Garagen	5
7.3	Änderung der Festsetzungen zu den Vorgärten	5
7.4	Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	6
8.	Auswirkungen der 1. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange.....	6
8.1	Belange von Natur und Landschaft	6
8.2	Belange der Wasserwirtschaft	6
8.3	Immissionsschutz.....	6
9.	Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB	6
9.1	Verbal-argumentative Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes	6
9.2	Ausgleich	7
10.	Bodenordnung	7

1. Erfordernis und Ziel der Planänderung

Aufgrund der Umlegung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Gundernhausen Nord-West II und III“ wurden einige Flurstücke in ihrer Ausrichtung geändert, um diese besser bebaubar zu machen.

Weiterhin sind um Wünschen von zukünftigen Bauherren gerecht zu werden und um das Plangebiet besser vermarktbar zu machen, zum einen für den Gesamtbereich Änderungen der Festsetzungen zu den Stellplätzen und Garagen sowie zu den Dächern und zum anderen für einzelne Bereiche zeichnerische Änderungen notwendig. Dies macht es erforderlich, für den Bebauungsplan eine 1. Änderung durchzuführen.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“.

Es werden sowohl zeichnerische als auch textliche Änderungen vorgenommen. Die Änderungen in den textlichen Festsetzungen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

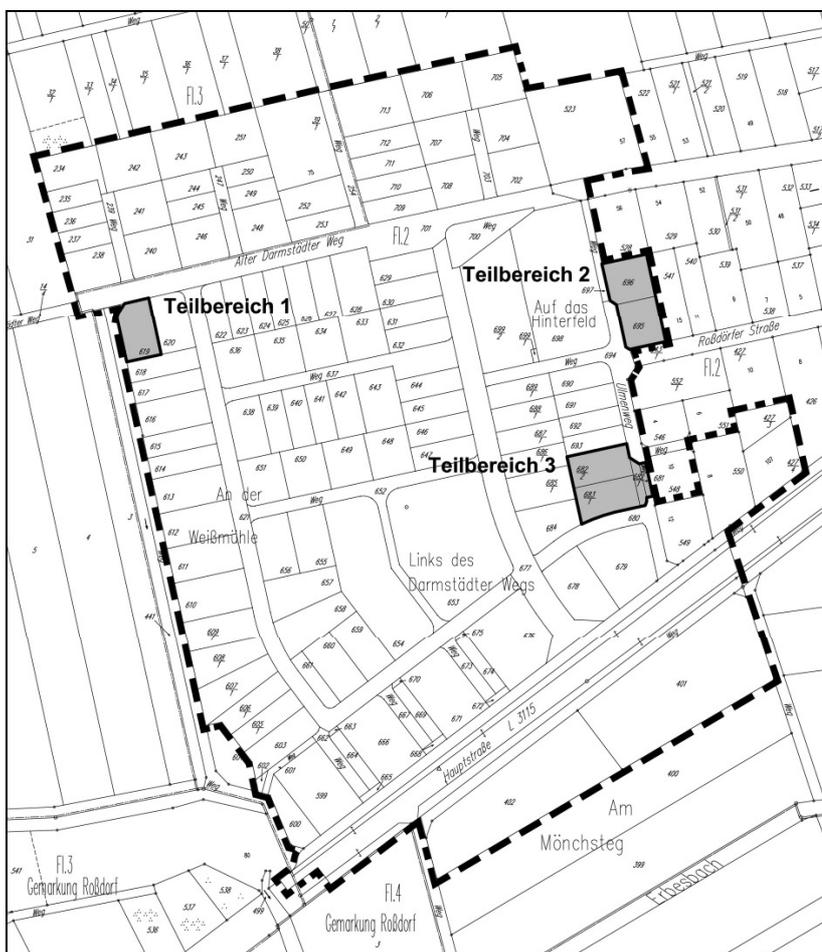
Zeichnerische Änderungen werden lediglich innerhalb folgender Parzellen vorgenommen:

Teilbereich 1 umfasst in der Flur 2 das Flurstück Nr. 619.

Teilbereich 2 umfasst in der Flur 2 die Flurstücke 696 und 695.

Teilbereich 3 umfasst in der Flur 2 die Flurstücke 681, 682/1, 682/2 und 683/1.

Die Lage der Teilbereiche ist folgender Abbildung zu entnehmen.



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, 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 2002, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 15.12.2009 (GVBl. I 2009, S. 716)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I 2006, S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I 2007, S. 851)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 305), zuletzt geändert am 04.03.2010 (GVBl. I 2010, S. 85)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 2002, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I 2009, S. 2723)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94)

4. Planungsrechtliche Situation

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung wird der seit 19.02.2009 rechtskräftige Bebauungsplan Wohngebiet „Gundernhausen Nord-West II und III“ geändert.

Die gegenüber der bisher rechtskräftigen Planfassung nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben weiterhin rechtswirksam.

Da durch die Änderungen des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird für das Bauleitplanverfahren das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht notwendig.

Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes findet durch die Bebauungsplanänderung nicht statt.

5. Schutzgebietsausweisungen

Das Vorhaben liegt überwiegend außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Das Straßengrundstück Gemarkung Rossdorf, Flur 3, Nr. 498 liegt innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Brunnen 1-3 der Gemeinde Roßdorf.

Die Schutzgebietsverordnung vom 12.11.2003 (StAnz. Nr. 51/52 aus 2003, S. 5116) und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

6. Inhalt der Änderungen

Folgende Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden getroffen:

1. Änderung des Baufensters im Bereich des Flurstücks 619 (Teilbereich 1).
2. Änderung der Baufenster und Streichen der Festsetzung der Firstrichtung im Bereich der Flurstücke 696 und 695 (Teilbereich 2).
3. Änderung des Baufensters im Bereich der Flurstücke 682/2 und 683/1 und Festsetzung des Flurstückes 682/1 und des östlich angrenzenden Fuß- und Radweges (Flurstück 681) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Teilbereich 3).
4. Änderung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 7.1 „Lage der Stellplätze und Garagen“ wie folgt:

Lage der Stellplätze und Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten sind – sofern zeichnerisch nichts anderes festgesetzt - Garagen und Carports in der Vorgartenzone nicht zulässig.

Als Vorgartenzone wird die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und straßenseitiger Grundstücksgrenze an der Hauseingangsseite definiert.

In den mit WA1 und WA2 festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze in der rückwärtigen Gartenzone nicht zulässig.

Als rückwärtige Gartenzone wird die Fläche zwischen rückseitiger Baugrenze bzw. deren seitlicher Verlängerung und rückseitiger Grundstücksgrenze definiert.

5. Änderung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 11.2 „Vorgärten“ wie folgt:

Vorgärten

Vorgärten sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Pro Baugrundstück ist im Vorgarten mindestens 1 Kleinbaum bzw. 2 Großsträucher entsprechend der Artenempfehlungen zu pflanzen, diese sind nach Festsetzung 11.1 „Grundstücksbepflanzung“ anzurechnen.

6. Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 15.1 „Dachformen und Dachneigungen“ wie folgt:

Dachformen und -neigungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Folgende Dachneigungen sind zulässig:

Dachform	Dachneigung
Geneigte Dächer	25° - 45
Pulldächer	5° - 15°
Flach geneigte Dächer	--

Die textliche Festsetzung 11.4 „Dachbegrünung“ ist zu beachten.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von zwingend 35° vorgeschrieben. Hiervon sind als Ausnahmen auch abweichende Dachneigungen sowie Pulldächer zulässig, wenn eine einheitliche Dachform mit einheitlicher Dachneigung gemäß den o.g. Festsetzungen errichtet wird.

7. Begründung der Änderungen

7.1 Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen

Teilbereich 1: Flurstück 619

Mit dem jetzigen Baufenster lässt sich lediglich ein Einzelhaus mit einer maximalen Breite von 7,50 m errichten. Durch die Verbreiterung des Baufensters um 1 Meter nach Westen ist hier eine flexiblere Bebauung des Grundstücks möglich.

Teilbereich 2: Flurstücke 696 und 695

Durch die Zusammenfassung und Vergrößerung der Baufenster, ist hier eine flexiblere Bebauung der Grundstücke und Orientierung der Gebäude möglich.

Diesen Zielen dient auch die Streichung der Festsetzung der Firstrichtung.

Teilbereich 3: Flurstücke 681, 682/1, 682/2 und 683/1

Durch den 1. Nachtrag zur Umlegung wurden die Flurstücke in Ihrer Ausrichtung geändert und von Osten her verkleinert. Mit dem bisher festgesetzten Baufenster ist eine Bebauung dieser Flurstücke erschwert. Die überbaubare Grundstücksfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird deshalb anstatt Ost-West nun Nord-Süd orientiert festgesetzt, um entsprechend der Nachbargrundstücke ein Doppelhaus errichten zu können.

Um die Erschließung der Grundstücke sicherzustellen, wird der Ulmenweg nach Süden in der notwendigen Breite verlängert und der östlich an die Grundstücke angrenzende Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

7.2 Änderung der Festsetzungen zur Lage der Stellplätze und Garagen

Stellplatzkonzept für die Einzel- und Doppelhäuser

Wenn keine zeichnerischen Regelungen zu Stellplätzen und Garagen für die Grundstücke getroffen werden, sind diese auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in der nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Zahl unter Beachtung der Hessischen Bauordnung (HBO), zulässig.

Hierzu werden jedoch Einschränkungen wie folgt festgesetzt:

Generell sind in den allgemeinen Wohngebieten – sofern zeichnerisch nichts anderes festgesetzt - Garagen und Carports in der Vorgartenzone nicht zulässig. Dadurch wird die Freihaltung der Grundstücksfreiflächen an der Hauseingangsseite von diesen das Straßenbild mitprägenden baulichen Anlagen gewährleistet und sichergestellt, dass der festgesetzte Anteil der Vorgärten begrünt wird. Die bisher in der Vorgartenzone nicht zulässigen Stellplätze werden nun zugelassen.

In den mit WA1 und WA2 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze in der rückwärtigen Gartenzone wie bisher auch nicht zulässig. Sinn dieser Festsetzung ist es, die Platzierung des ruhenden Verkehrs in der Art auf dem Grundstück vorzunehmen, dass die Aufenthaltsqualität der angrenzenden Nachbargärten und die Wohnruhe der Nachbargebäude so weit wie möglich gewährleistet ist.

7.3 Änderung der Festsetzungen zu den Vorgärten

Die bisherige Regelung sah vor, dass Vorgärten zu mindestens 70 % bis auf notwendige Zufahrten und Zugänge zu begrünen sind.

Um trotz der Zulässigkeit von Stellplätzen in den Vorgärten eine Begrünung verbindlich festzulegen wird festgesetzt, dass diese zu mindestens 50 % zu begrünen sind. Die Festsetzung, dass pro Baugrundstück im Vorgarten mindestens 1 Kleinbaum bzw. 2 Großsträucher zu pflanzen ist bleibt unverändert.

7.4 Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Um neben Sattel-, Pult- und Flachdächern im Plangebiet auch weitere Dachformen zu ermöglichen, entfällt die Beschränkung auf diese Dachformen und es gelten lediglich Beschränkungen hinsichtlich der Dachneigungen.

8. Auswirkungen der 1. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange

8.1 Belange von Natur und Landschaft

Die naturräumlichen Grundlagen sowie die landschaftsplanerische Bewertung und Zielkonzeption sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Gundernhausen Nord-West II und III“ dargestellt. Es wird darauf verwiesen.

Die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft im Hinblick auf erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden in Kapitel 9.1 dargelegt.

8.2 Belange der Wasserwirtschaft

Die wasserwirtschaftlichen Belange zum gesamten Bebauungsplan sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Gundernhausen Nord-West II und III“ dargestellt.

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

8.3 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes zum gesamten Bebauungsplan sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Gundernhausen Nord-West II und III“ dargestellt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich hierzu keine Änderungen.

9. Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, inwieweit durch die Änderung gegenüber dem bis dahin geltenden Plan ein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird. So weit die beabsichtigte Änderung keinen zusätzlichen Eingriff ermöglicht, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Daher wird im Folgenden verbal-argumentativ vor und nach der 1. Änderung aufgezeigt, ob ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich ist.

9.1 Verbal-argumentative Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen

Durch die Veränderungen der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4 werden keine zusätzlichen Eingriffe verursacht.

Änderung der Verkehrsfläche

Durch die Änderung der Festsetzung des Rad- und Fußweges (Flurstück 681) in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden keine zusätzlichen Eingriffe verursacht.

Durch die Änderung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Flurstück 682/1) in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden zusätzliche Eingriffe verursacht.

Diese sind jedoch auf ca. 50 m² begrenzt und im Vergleich zum gesamten Plangebiet sehr geringfügig.

Änderung der Festsetzungen zur Lage der Stellplätze und Garagen

Durch die Änderung der Festsetzungen zur Lage der Stellplätze und Garagen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ werden keine zusätzlichen Eingriffe verursacht, da nicht die Anzahl, sondern lediglich die Lage dieser Anlagen neu geregelt wird.

Änderung der Festsetzungen zu den Vorgärten

Durch die Änderung der Festsetzungen zu den Vorgärten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ werden keine zusätzlichen Eingriffe verursacht. Vielmehr tritt im Vergleich zur ursprünglichen Festsetzung eine leichte Verbesserung für Natur und Landschaft dadurch ein, dass nun der zu begrünende Anteil verbindlich festgelegt ist und dieser nicht mehr von den notwendigen Zufahrten und Zugängen abhängt.

Änderungen der Festsetzung der Firstrichtung und der Dachformen

Durch die Streichung der Firstrichtung auf den Flurstücken 696 und 695 und der Dachformen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen.

9.2 Ausgleich

Die Änderungen werden ausschließlich auf bereits überplanten Baugrundstücken oder Verkehrsflächen vorgenommen. Das bedeutet, dass Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft bereits durch den Ursprungsbebauungsplan zulässig waren.

Ein zusätzlicher Eingriff entsteht im Plangebiet weder durch die Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Verkehrsfläche, noch durch den Wegfall der Festsetzung von Firstrichtung und Dachformen.

Lediglich durch die Änderung der nicht überbaubare Grundstücksfläche in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden zusätzliche Eingriffe verursacht. Diese sind jedoch im Vergleich mit den Wertpunkten (jeweils 10.510, stark versiegelte Flächen mit 3 WP) gleich.

Da die getroffenen Festsetzungen die mögliche Versiegelung und damit die Eingriffe in die Naturgüter Boden und Wasser nicht erhöhen werden, werden durch die Änderungen nicht mehr Eingriffe zulässig, als vorher bereits zulässig waren.

Damit ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich.

10. Bodenordnung

Die Baulandumlegungsverfahren nach §§ 45 ff Baugesetzbuch (BauGB) ist mit dem 1. Änderung des Umlegungsplanes (Nachtrag 1) abgeschlossen.