

## Vorlage III/623/2017

### Gemeindevertretung

zur 14. Sitzung

am 27.04.2018

**Betreff: 3. Änderung Bebauungsplan „Gundernhausen Nord-West II und III“**

- a) **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**
- b) **Beschluss zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**
- c) **Beschluss des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gundernhausen Nord-West II und III“**
- d) **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

### Anlagen:

- Zeichnerischer Teil, Stand 05.04.2018
- Textliche Festsetzungen, Stand 05.04.2018
- Begründung, Stand 05.04.2018

### Die Gemeindevertretung möge beschließen:

#### a) **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

Die Gemeindevertretung beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gundernhausen Nord-West II und III“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus dem folgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

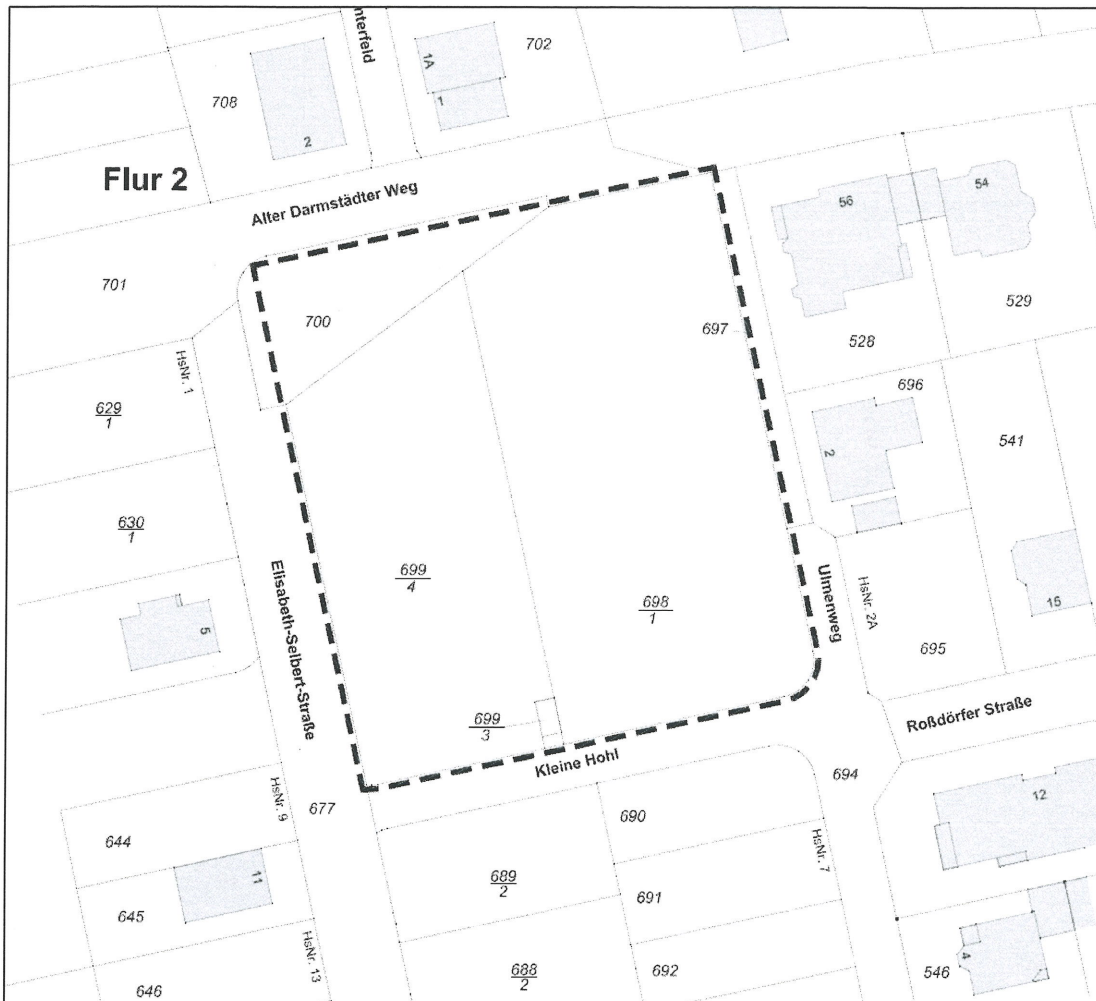
#### **Sachvortrag:**

##### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Westen der Gemarkung Gundernhausen in der Flur 2. Er hat eine Größe von 4.314 m<sup>2</sup> und umfasst folgende Flurstücke:

Nr. 698/1, 699/3, 699/4 und 700

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



Lage des Plangebietes und Geltungsbereich (ohne Maßstab)

### Anlass und Ziel der Planung

Im Bebauungsplan „Gundernhausen Nord-West II und III“ ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte (Kita) festgesetzt. Da die Nachfrage nach Betreuungsplätzen das Angebot übersteigt, soll die Kita ausgebaut werden.

Um den Ausbau der Kita um jeweils eine Gruppe für über und unter 3-jährige planungsrechtlich zu sichern, ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ notwendig. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kita“ soll in Richtung Süden und Westen erweitert werden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für diese Änderung geschaffen werden.

### **b) Beschluss zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gundernhausen Nord-West II und III“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

#### **Sachvortrag:**

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 m<sup>2</sup> bzw. 70.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB),
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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., die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Bei der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gundernhausen Nord-West“ handelt es daher um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 1.350 m<sup>2</sup> und liegt somit unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche 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.

### **c) Beschluss des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gundernhausen Nord-West II und III“**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung nimmt den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gundernhausen Nord-West II und III“ mit den eingereichten Unterlagen (Zeichnerischer Teil, Textliche Festsetzungen und Begründung) und die sich gegenüber dem Bebauungsplan „Gundernhausen Nord-West II und III“ und dessen 1. Änderung ergebenden Änderungen zur Kenntnis.

#### **Sachvortrag:**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gundernhausen Nord-West II und III“ wird der Bebauungsplan „Gundernhausen Nord-West II und III“ und dessen 1. Änderung durch die Bebauungsplanänderung ersetzt. Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gundernhausen Nord-West II und III“ bleiben weiterhin bestehen.

Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gundernhausen Nord-West II und III“ vorgenommenen Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gundernhausen Nord-West II und III“ sind im Kapitel 7 „Inhalt der Änderungen“ der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Gundernhausen Nord-West II und III“ aufgeführt.

**d) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

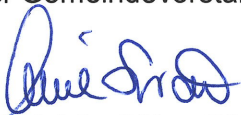
**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“.

**Sachvortrag:**

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ wird mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, eingeholt.

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.



Christel Sprößler, Bürgermeisterin

einstimmig

dafür

dagegen

Enthaltungen

**Gemeinde Roßdorf**

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

**Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

**April 2018**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)  
M.Sc. Thomas Gröne

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

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

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
  - 1. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ und dessen 1. Änderung bleiben für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.**
  
- II. Wasserrechtliche Satzung gemäß § 42 Abs. 3 HWG (jetzt § 37 Abs. 4 HWG)**
  - 2. Die wasserrechtliche Satzung gemäß § 42 Abs. 3 HWG (jetzt § 37 Abs. 4 HWG) des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ bleibt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.**
  
- III. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO**
  - 3. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ und dessen 1. Änderung über die Gestaltung baulicher Anlagen, bleiben für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.**

**Gemeinde Roßdorf**

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

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

**April 2018**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)  
M.Sc. Thomas Gröne

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB  
Architekten und Stadtplaner

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

**INHALT**

|            |   |          |
|------------|---|----------|
| <b>1.</b>  | <b>Erfordernis und Ziel der Planänderung .....</b>                              | <b>2</b> |
| <b>2.</b>  | <b>Rechtsgrundlagen.....</b>  | <b>2</b> |
| <b>3.</b>  | <b>Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes .....</b>               | <b>2</b> |
| <b>4.</b>  | <b>Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB .....</b>                          | <b>3</b> |
| <b>5.</b>  | <b>Planungsrechtliche Situation .....</b>                                       | <b>4</b> |
| 5.1        | Regionalplan .....  | 4        |
| 5.2        | Flächennutzungsplan .....   | 4        |
| 5.3        | Bebauungsplan .....   | 5        |
| <b>6.</b>  | <b>Schutzausweisungen .....</b>   | <b>6</b> |
| <b>7.</b>  | <b>Inhalt der Änderungen .....</b>  | <b>6</b> |
| <b>8.</b>  | <b>Begründung der Änderungen.....</b>   | <b>6</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Auswirkungen der 3. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange .....</b> | <b>6</b> |
| 9.1        | Natur und Landschaft .....  | 6        |
| 9.2        | Wasserwirtschaft.....   | 7        |
| 9.3        | Immissionsschutz.....   | 7        |
| <b>10.</b> | <b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....</b>                                | <b>7</b> |
| 10.1       | Verbal-argumentative Einordnung .....   | 7        |
| 10.2       | Ausgleich .....   | 7        |
| <b>11.</b> | <b>Umweltbericht .....</b>  | <b>7</b> |
| <b>12.</b> | <b>Bodenordnung .....</b>   | <b>8</b> |
| <b>13.</b> | <b>Planungsstatistik.....</b>   | <b>8</b> |

**ABBILDUNGEN**

|   |   |
|---|---|
| Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ ..... | 3 |
| Abbildung 2: Ausschnitt RPS 2010 (o.M.) .....   | 4 |
| Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (o.M.) .....                            | 5 |
| Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Gundernhausen Nord-West II und III" .....                    | 5 |



## 1. Erfordernis und Ziel der Planänderung

Im Bebauungsplan „Gundernhausen Nord-West II und III“ ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte (Kita) festgesetzt. Da die Nachfrage nach Betreuungsplätzen das Angebot übersteigt, soll die Kita ausgebaut werden.

Um den Ausbau der Kita um jeweils eine Gruppe für über und unter 3-jährige planungsrechtlich zu sichern, ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ notwendig. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kita“ soll in Richtung Süden und Westen erweitert werden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für diese Änderung geschaffen werden.

## 2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **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. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211).

## 3. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Gundernhausen, Flur 2, die Flurstücke 698/1, 699/3, 699/4 und 700.



## 5. Planungsrechtliche Situation

### 5.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ dargestellt. Daher ist der Bebauungsplan an die Ziele der Regionalplanung angepasst.

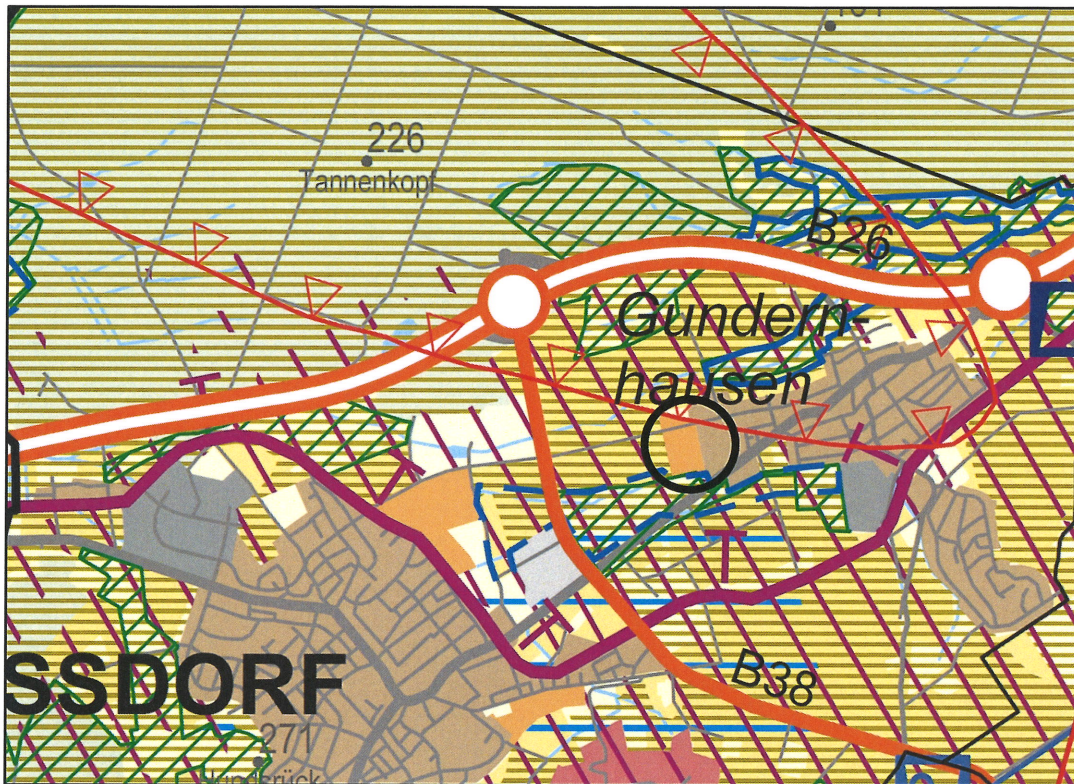


Abbildung 2: Ausschnitt RPS 2010 (o.M.)

### 5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der westliche Teil des Plangebietes als „Grünfläche - Planung“ mit der Zweckbestimmung Spielplatz und der östliche Teil als „Fläche für den Gemeinbedarf – Planung“ dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

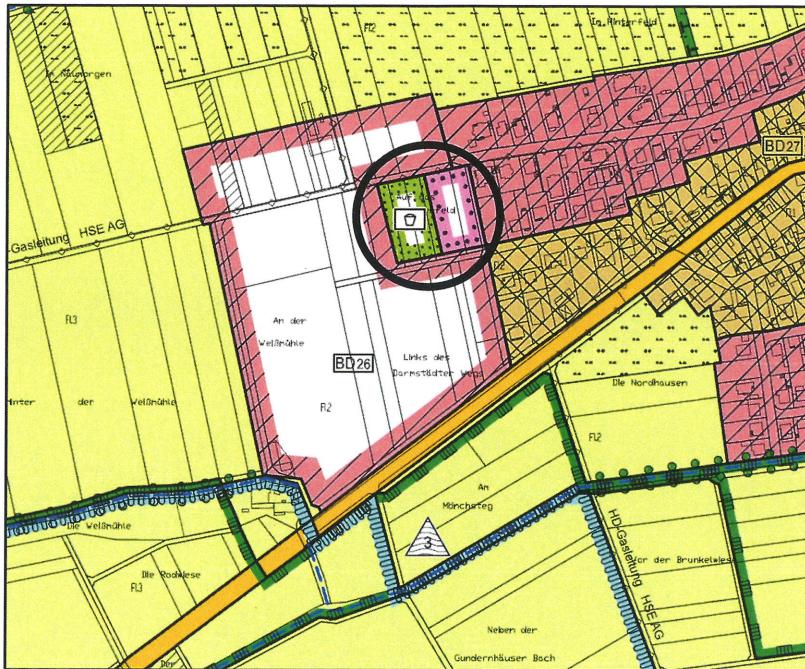


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (o.M.)

### 5.3 Bebauungsplan

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung wird der seit 19.02.2009 rechtskräftige Bebauungsplan Wohngebiet „Gundershausen Nord-West II und III“ und dessen 1. Änderung vom 29.07.2010 geändert.

Im Geltungsbereich befinden sich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte“, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Gundershausen Nord-West II und III"

## 6. Schutzausweisungen

Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht, Denkmalschutzrecht oder Artenschutzrecht liegen im Plangebiet nicht vor.

## 7. Inhalt der Änderungen

Die gegenüber der bisher rechtskräftigen Planfassung und dessen 1. Änderung nicht geänderten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben weiterhin rechtswirksam.

Folgende Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen werden getroffen:

1. Die Gemeinbedarfsfläche wird erweitert.
2. Der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte „Fußgängerbereich“ wird durch die Erweiterungen der öffentlichen Grünfläche und der Gemeinbedarfsfläche überplant.
3. Anstatt einer überbaubaren Grundstücksfläche wird eine maximale Grundfläche der Kindertagesstätte festgesetzt.
4. Änderung der Baumfestsetzungen

## 8. Begründung der Änderungen

### Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche

Die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist notwendig, um den Ausbau der Kindertagesstätte zu sichern. Die Größe des Baufensters reicht nicht aus.

### Entfall des Fußgängerbereichs

Der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Fußgängerbereich wurde bislang nicht umgesetzt. Auf einem Großteil der Fläche befindet sich ein Teil der Spielplatzfläche, ein Teilbereich im Osten ist dem Außengelände der Kita zuzuordnen. Um diese Entwicklung im Bebauungsplan zu berücksichtigen, wird der Fußgängerbereich zum Großteil als „öffentliche Grünfläche, Spielplatz“ sowie im Osten als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

### Festsetzung einer maximalen Grundfläche

Anstatt einer überbaubaren Grundstücksfläche wird die maximal zulässige Grundfläche der Kita angegeben. So wird zum einen die Versiegelung durch das Kita-Gebäude begrenzt, zum anderen wird der exakte Standort für den Ausbau nicht konkret angegeben, sodass eine gewisse Flexibilität bei der Durchführung des Ausbaus gewährleistet ist.

### Änderung der Baumfestsetzungen

Im Ursprungsbebauungsplan sind diverse Einzelbäume zum Anpflanzen und zum Erhalt festgesetzt. Dies entspricht nicht der Situation im Plangebiet, da vor allem aufgrund des Platzbedarfes für die notwendigen Spielgeräte die festgesetzten Bäume nicht angepflanzt bzw. erhalten wurden. Eine Begrünung ist nur in den Randbereichen möglich. Am westlichen Rand der öffentlichen Grünfläche werden zwei bestehende Bäume im Westen des Plangebiets zum Erhalt festgesetzt.

## 9. Auswirkungen der 3. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange

### 9.1 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 3. Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft im Hinblick auf erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden in Kapitel 10. dargestellt.

## 9.2 Wasserwirtschaft

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

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

## 9.3 Immissionsschutz

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

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich hierzu keine Änderungen.

## 10. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

### 10.1 Verbal-argumentative Einordnung

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Erweiterung der bestehenden Kita planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich von Roßdorf-Gundershausen einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Ortsbild. Aufgrund der Vorbelastung in Form der bestehenden Bebauung der Fläche kommt es durch das Vorhaben zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Vermeidung, Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen,
- Grundstücksbepflanzung,
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

### 10.2 Ausgleich

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

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

## 11. Umweltbericht

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

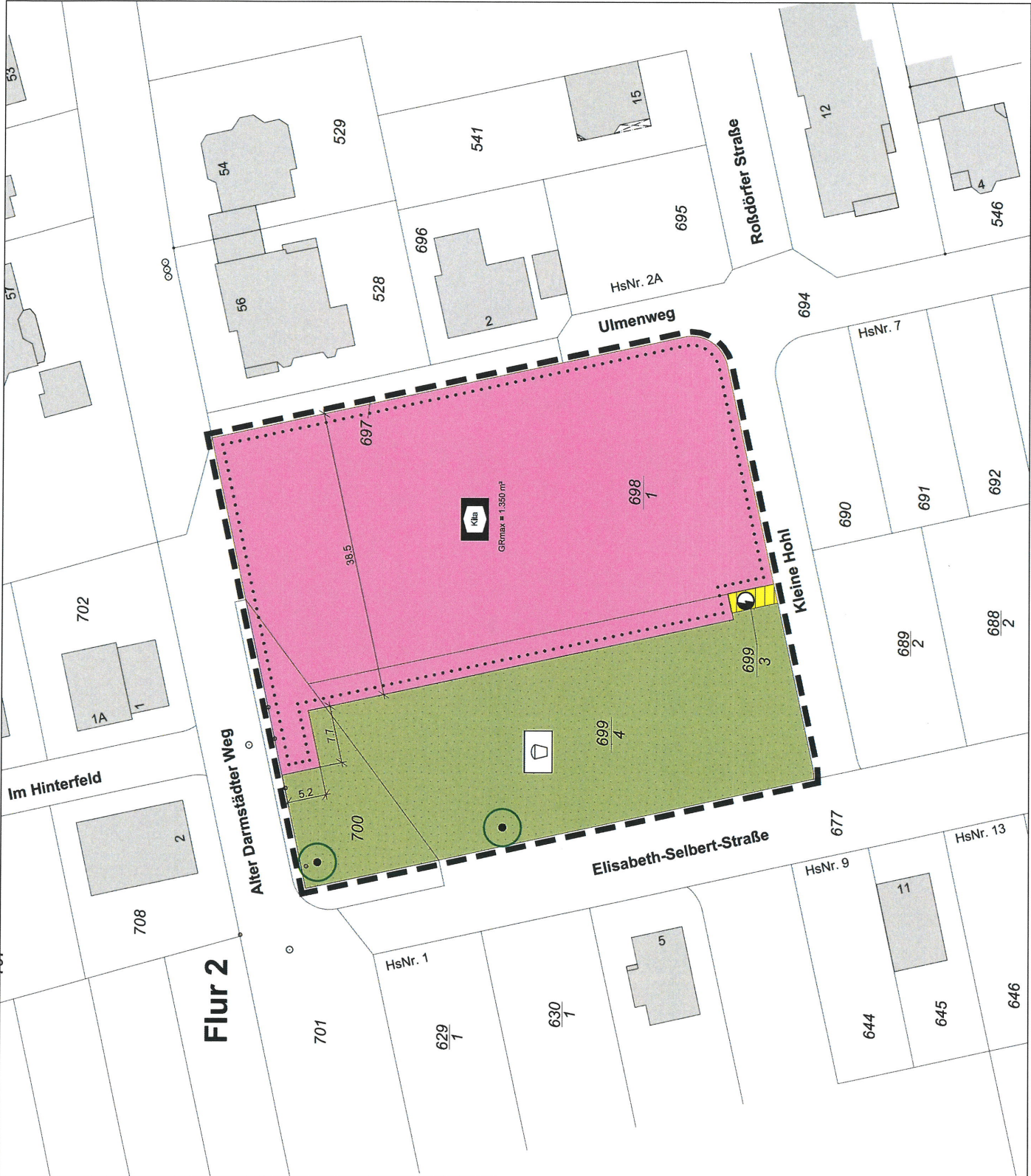
Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.

**12. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist erforderlich.

**13. Planungsstatistik**

Geltungsbereich Bebauungsplan ca. 4.300 m<sup>2</sup>



**Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung**

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)  
 Maximale Grundfläche  
 $G_{\text{max}} = 1.350 \text{ m}^2$   
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)

**Flächen für den Gemeinbedarf**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Sozialen Zwecken dienende  
 Gebäude und Einrichtungen  
 Hier: Kindertagesstätte

**Fläche für Versorgungsanlagen, für die  
 Anlieferung von Wasser, Gas, Wärme  
 und Strom**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität  
 (Transformatorstation)

**Grünflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche  
 Spielplatz

**Erhaltung von Bäumen, Sträuchern  
 und sonstigen Baupflanzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

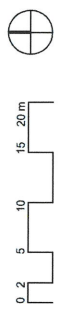
Erhaltung von Bäumen

**Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des städtebaulichen Geltungsbereiches  
 der Bebauungsänderung  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemeinde Roßdorf

**3. Änderung  
 des Bebauungsplanes  
 "Gundernhäuser Nord-West II und III"**

Entwurf



April 2018  
 M 1:500  
 (1512\_345-WF 08.04.2018)

**PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT**  
 Alkenstraße 23  
 64293 Darmstadt  
 Telefon (06151) 9950-0  
 mail@planungsgroupeda.de