

Gemeinde Roßdorf

**1. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“
im Ortsteil Gundernhausen**

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

März 2008

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 / Planungsrechtliche Situation	2
3.1	Rechtsgrundlagen	2
3.2	Planungsrechtliche Situation	3
3.3	Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB	3
4.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	3
5.	Belange von Natur und Landschaft	3
6.	Belange der Wasserwirtschaft	4
7.	Altlasten	4
8.	Inhalt der Änderungen	4
9.	Begründung der Änderungen.....	5
9.1	Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche	5
9.2	Ungültigkeit der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.2.1 „Flächen für Stellplätze und Garagen“	5
9.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	5
10.	Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB	5
11.	Umweltbericht	6

1. Erfordernis und Ziel der Planänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, vorhandene und zukünftig geplante Stellplätze, Garagen und Nebengebäude unmittelbar an den Nachbargrenzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer angemessenen Größe zu ermöglichen.

Außerdem soll für die Parzelle Flur 2, Flurstück 40 (Hauptstraße 83) die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend den Festsetzungen der Nachbargrundstücke geändert werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nord-West“ im Ortsteil Gundershausen umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes „Nord-West“.

Die Änderungen in den textlichen Festsetzungen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Zeichnerische Änderungen werden nur innerhalb der Parzelle Flur 2, Flurstück 40 vorgenommen.

3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

3.1 Rechtsgrundlagen

(Stand März 2008)

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I 2007, S. 3316)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I 2007, S. 548)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert am 12.12.2007 (BGBl. I 2007, S. 2873)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert am 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. S. 792)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1757), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)

3.2 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nord-West“ im Ortsteil Gundershausen vom 11.09.1986.

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll der Bebauungsplan „Nord-West“ geändert werden.

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

3.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Auf Grundlage des zum 01.01.2007 novellierten Baugesetzbuches kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden: Die Bebauungsplanänderung kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden. Die durch die Bebauungsplanänderung zusätzlich versiegelte Fläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB liegt unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m², der für ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB vorgegeben ist.

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

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

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

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht notwendig.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

4. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das gesamte Plangebiet ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nord-West“ bebaut. Auf einigen Grundstücken befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen teilweise unmittelbar an den Nachbargrenzen Gartenhütten und sonstige Nebenanlagen.

Das Grundstück Hauptstraße 83 ist mit zwei Wohngebäuden und einigen Nebengebäuden bebaut. Auf dem Grundstücksteil am „Alten Darmstädter Weg“ befindet sich ein bewirtschafteter Nutzgarten mit drei Obstbäumen.

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Hauptstraße.

5. Belange von Natur und Landschaft

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

6. Belange der Wasserwirtschaft

Die Abwasserbeseitigung ist durch die vorhandene Ortskanalisation sichergestellt. Die bestehende Kanalisation entspricht den aktuellen Anforderungen an die hydraulische Leistungsfähigkeit von Kanalisationen

Die Kläranlage der Gemeinde Roßdorf ist entwurfsgemäß auf 15.500 E + EGW bzw. 930 kg BSB₅/d ausgelegt. Die Bemessung erfolgte mit einem spezifischen Wasserverbrauch von 180 l/E*d. Derzeit sind etwa 11.500 Einwohner angeschlossen.

Da der momentane Wasserverbrauch in der Gemeinde Roßdorf in den letzten Jahren bei maximal 150 l/E*d lag und sich der Überbauungsgrad (Grundfläche) durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erhöht wird ersichtlich, dass die Kläranlage noch über ausreichende Reserven verfügt.

7. Altlasten

Im Plangebiet sind folgende Altflächen bekannt:

B-Plan "Nord-West", OT Roßdorf-Gundernhausen
1. Änderung (Entwurf)

RP Darmstadt, Stand 16.01.2008

ALTIS-Nummer	Art d. Fläche	Gemeinde	Ortsteil	Straße	R-Wert	H-Wert	Status d. Fläche	Branche nach HLUG Katalog
432 020 010-001 010	Altstandort	Roßdorf	GUNDERNH.	Schulstraße 12	3484567	5526167	Altfläche	Bau- und Möbelscherei
432 020 010-001 014	Altstandort	Roßdorf	GUNDERNH.	Schulstraße 6	3484600	5526123	Altfläche	Grave, Großhandel
432 020 010-001 031	Altstandort	Roßdorf	GUNDERNH.	Hauptstraße 65	3484567	5526006	Altfläche	Recycling von Altpapier, Kleintransporte
432 020 020-001 038	Altstandort	Roßdorf	ROSSDORF 1)	Hauptstraße 69	3484537	5525979	Altfläche	Baumzettelerei, Schlosserei
432 020 020-001 138	Altstandort	Roßdorf	ROSSDORF 1)	Rohdöler Straße 20, 2)	0	0	Altfläche	Kraftfahrzeuge (Reparatur)
432 020 020-001 147	Altstandort	Roßdorf	ROSSDORF 1)	Schulstraße 8	3484615	5526111	Altfläche	Kleintransporte
432 020 020-001 188	Altstandort	Roßdorf	ROSSDORF 1)	Schulstraße 32, 2)	0	0	Altfläche	Lohnscherei
432 020 020-001 214	Altstandort	Roßdorf	ROSSDORF 1)	Hauptstraße 65	3484567	5525006	Altfläche	Baugeschäft (mit Gerberei)

1) Falsch, müsste heißen Gundernhausen.
2) Adresse korrekt? Nicht zuordbar.

Grundwasserschäden sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

8. Inhalt der Änderungen

Folgende Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden vorgenommen:

- Auf der Parzelle Flur 2, Flurstück 40 wird die überbaubare Grundstücksfläche geändert und der als zu Erhalten festgesetzte Baum gestrichen.
- Die Festsetzung Nr. 1.2.1 „Flächen für Stellplätze und Garagen“ wird aufgehoben.
- Folgende bauplanungsrechtliche Festsetzung wird im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 2a BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ohne Abstandsflächen an den Nachbargrenzen, bis zu einer Tiefe von 6 m und einer gesamten Länge von 17 m zulässig.

Nebenanlagen dürfen eine Größe von maximal 30 m² und eine Höhe von maximal 2,50 m nicht überschreiten.

- Es werden Hinweise zu Bodendenkmälern und Altlasten gegeben.

9. Begründung der Änderungen

9.1 Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche des Bebauungsplanes entlang des Alten Darmstädter Weges, wird auf dem Grundstück Nr. 83 entsprechend den Nachbargrundstücken geändert. Dadurch kann in der Flucht der Nachbarbebauung ein zusätzliches Gebäude, mit einer Erschließung, ausgehend vom „Alten Darmstädter Weg“ errichtet werden.

9.2 Ungültigkeit der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.2.1 „Flächen für Stellplätze und Garagen“

Um Unterschiede bei der Zulässigkeit von Garagen zur Hessischen Bauordnung (HBO) zu vermeiden, wird die Festsetzung Nr. 1.2.1 „Flächen für Stellplätze und Garagen“ aufgehoben. Damit gelten die Vorschriften der HBO unmittelbar ohne Einschränkungen.

Die HBO lässt gemäß § 6 Abs. 10 ohne Abstandsfläche unmittelbar an der Nachbargrenze je Baugrundstück Garagen einschließlich Abstellraum an einer Nachbargrenze des Grundstücks bis zu insgesamt 9 m Länge, einschließlich Dachüberständen zu. Über der Geländeoberfläche darf die grenzseitige mittlere Wandhöhe nicht höher als 3 m und die Fläche dieser Wand nicht größer als 20 m² sein.

9.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im Baugebiet „Nord-West“ befinden sich auf den Baugrundstücken sowohl Stellplätze als auch Garagen in den seitlichen Abstandsflächen. Außerdem wurden einige Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an den Nachbargrenzen errichtet.

Um sowohl Stellplätze und Garagen als auch Nebenanlagen an den Nachbargrenzen der Baugrundstücke mit einer angemessenen Größe und Höhe zu ermöglichen, wird eine Fläche für diese Anlagen definiert und von § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB Gebrauch gemacht. Dieser ermöglicht es, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zu treffen. Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung haben damit gemäß § 6 Abs. 11 HBO Vorrang.

Die Breite der Anlagen wird auf 6 m und die Länge auf 17 m begrenzt. Damit wird in Abweichung von den Festlegungen der HBO, die die Länge der Grenzbebauung auf 12 m beschränkt, eine um 5 m längere Grenzbebauung festgesetzt. Diese Erhöhung ist notwendig, da die Grenzbebauung von 12 m oft schon alleine durch notwendige Stellplätze und Garagen ausgeschöpft ist. Eine Verlängerung der Grenzbebauung um 5 m soll Nebenanlagen wie Gartenhütten, Geräteschuppen, Pavillons oder Kellerersatzräume zusätzlich ermöglichen.

Um durch zu große bauliche Anlagen in den Gartenzonen Verschattungen der Nachbargärten möglichst zu minimieren, wird die Größe der Nebenanlagen auf maximal 30 m² und eine Höhe von maximal 2,50 m beschränkt.

10. Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

11. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für 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 § 13 a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.