

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 8. Änderung des Bebauungsplanes „Stetteritz“

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

August 2017

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Rechtsgrundlagen	4
4.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	4
5.	Planungsrechtliche Situation	5
5.1	Regionalplan Südhessen 2010	5
5.3	Flächennutzungsplan	6
5.4	Bebauungsplan „Stetteritz“ und seine Änderungen	7
5.4.1	Bebauungsplan „Stetteritz“	7
5.4.2	Änderungen des Bebauungsplanes „Stetteritz“	8
6.	Schutzgebietsausweisungen	8
7.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	9
8.	Immissionsschutz	9
8.1	Straßenverkehrslärm	9
8.1.1	Ausgangsdaten	9
8.1.2	Emissionspegel	10
8.1.3	Schallschutzmaßnahmen	10
8.2	Fluglärm	11
9.	Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen	11
9.1	Naturräumliche Einordnung, Relief, Geologie und Boden	11
9.2	Grund- und Oberflächenwasser	11
9.3	Klima und Luft	12
9.4	Landschaft, Freizeit und Erholung	12
9.5	Vegetation und Fauna	12
10.	Belange der Wasserwirtschaft	12
10.1	Wasserversorgung	12
10.2	Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser	12
10.3	Abwasser	13
10.4	Oberirdische Gewässer	13
11.	Altlasten	13
14.	Städtebauliches Konzept / Vorhabenbeschreibung	14
15.	Inhalt und Begründung der Änderungen	14
15.1	Art der baulichen Nutzung	15
15.2	Maß der baulichen Nutzung	15
15.3	Bauweise	15
15.4	Überbaubare Grundstücksflächen	15
15.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15

15.6	Garagen und Stellplätze	15
15.7	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes	16
15.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
15.8.1	Versickerung von Niederschlagswasser	16
15.8.2	Oberflächenbefestigung	16
15.9	Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	16
15.9.1	Grundstücksbepflanzung	16
15.9.2	Stützmauern und Geländeauffüllungen	17
16.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	17
16.1	Verbal-argumentative Einordnung	17
16.2	Ausgleich	17
17.	Umweltbericht	17
18.	Bodenordnung	17
19.	Flächenstatistik	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (o.M.).....	3
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (o.M.).....	4
Abbildung 3: Regionalplan Südhessen 2010 (o.M.).....	5
Abbildung 4: Flächennutzungsplan (o.M.)	7
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Stetteritz“ (o.M.)	8
Abbildung 6: Bestehende Bebauung im Plangebiet.....	9
Abbildung 7: Gartenbereich mit Weiherfloß.....	9

1. Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stetteritz“. Dieser setzt Stellplätze und Garagen und im südwestlichen Teil eine geplante öffentliche Grünfläche „Weiherfloß“ fest.

Mit einer 8. Änderung des Bebauungsplanes „Stetteritz“ sollen die Voraussetzungen zur Nachverdichtung im Bereich der bisherigen Garagengrundstücke geschaffen werden. Es soll ein Wohngebäude ermöglicht werden, das sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Baustruktur einfügt.

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

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

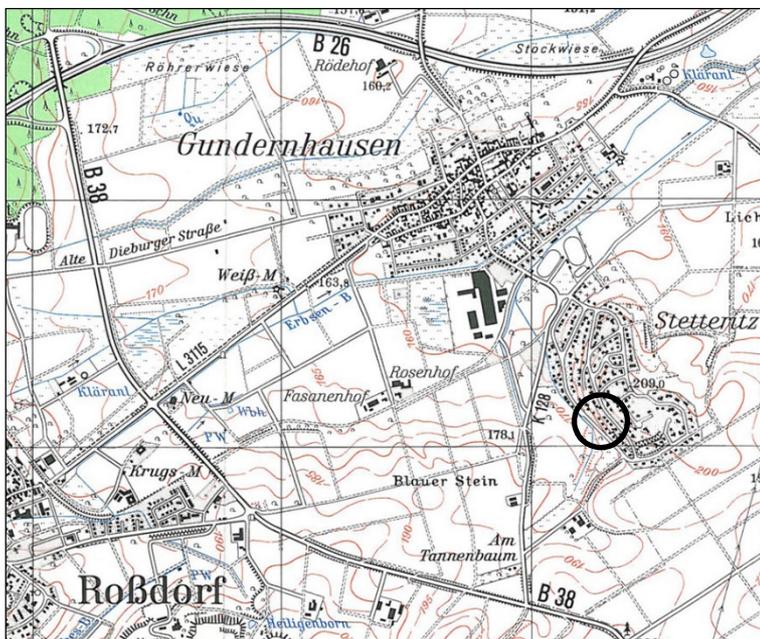


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (o.M.)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Flur 7 der Gemarkung Gundershausen die Parzellen Nr. 306/5, 308/4, 308/5, 308/7, 308/12, 308/13, 308/14, 308/15, 308/17.



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

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **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. 1063)
- **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. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- **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. 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **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. 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211).

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die bauliche Entwicklung auf den Grundstücken stellt eine Innenentwicklung dar. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, weil die durch die Bebauungsplanänderung zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO lediglich ca. 125 m² beträgt und somit unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m² liegt.

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

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

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

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

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

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan Südhessen 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Vorranggebiet Siedlung“ dargestellt. Daher ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan an die Ziele des Regionalplanes angepasst.



Abbildung 3: Regionalplan Südhessen 2010 (o.M.)

5.2 Siedlungsdichtewerte

Der Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 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:

- 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-Haltepunkte 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 ihre Infrastruktur und baulichen Strukturen ländlich geprägt und dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen.

Ermittlung des Bruttowohnbaulandes und der zulässigen Wohneinheiten

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von 313 m² (entspricht 0,031 ha). Die Planung sieht die Errichtung von einer Wohneinheit vor. Der rechnerisch daraus resultierende Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/ RegFNP 2010 ergibt ca. 32 WE je ha.

Durch die Festsetzung von einer Wohneinheit im Plangebiet wird die Dichtevorgabe des RPS/RegFNP 2010 für den ländlichen Siedlungstyp von 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha rein rechnerisch eingehalten. Jedoch gelten die Dichtewerte nach dem Gerichtsurteil des VGH Kassel vom 13.10.2016 (4 C 962/15.N) nicht für die Überplanung vorhandener Baugebiete und sind somit nicht anzuwenden.

5.3 Flächennutzungsplan

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

Somit ist die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

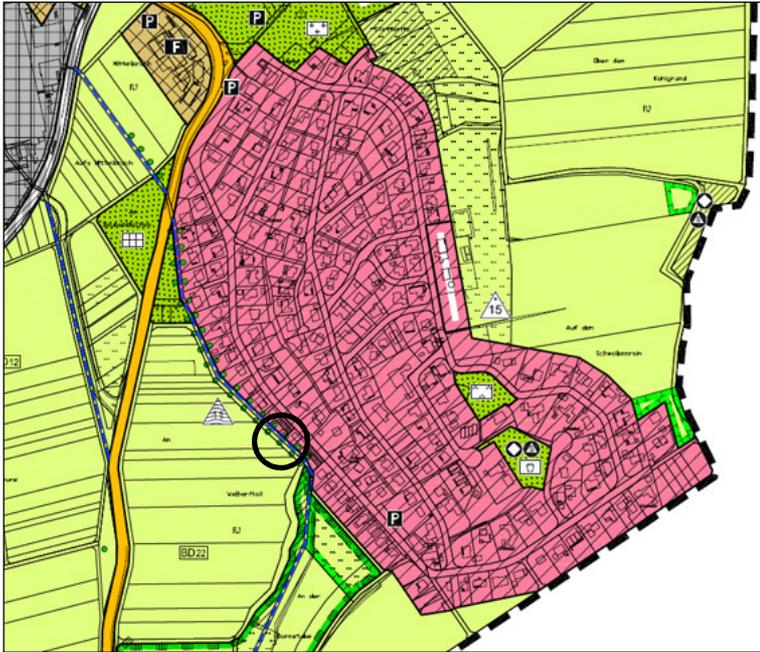


Abbildung 4: Flächennutzungsplan (o.M.)

5.4 Bebauungsplan „Stetteritz“ und seine Änderungen

5.4.1 Bebauungsplan „Stetteritz“

Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der seit dem Jahr 1994 rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Stetteritz“ durch eine 8. Bebauungsplanänderung in einem Teilbereich geändert.

Der Bebauungsplan „Stetteritz“ setzt innerhalb des Plangebietes ein reines Wohngebiet mit der Bezeichnung „3.1“ und Garagen und Stellplätze fest. Weitere Festsetzungen sind ein Vollgeschoss, Grundflächenzahl (GRZ) 0,25, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,25, maximale Außenwandhöhe 6,50 m über OK_{Straße}, Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen und gestalterische Regelungen zu Dächern (alle Dachformen mit Dachneigungen von 0° bis 38°).

Im südwestlichen Bereich ist eine geplante öffentliche Grünfläche „Weierfloßgraben“ mit der Bezeichnung „0.3“ festgesetzt.

Die gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan und seinen Änderungen nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stetteritz“ und die Begründung bleiben weiterhin rechtswirksam.

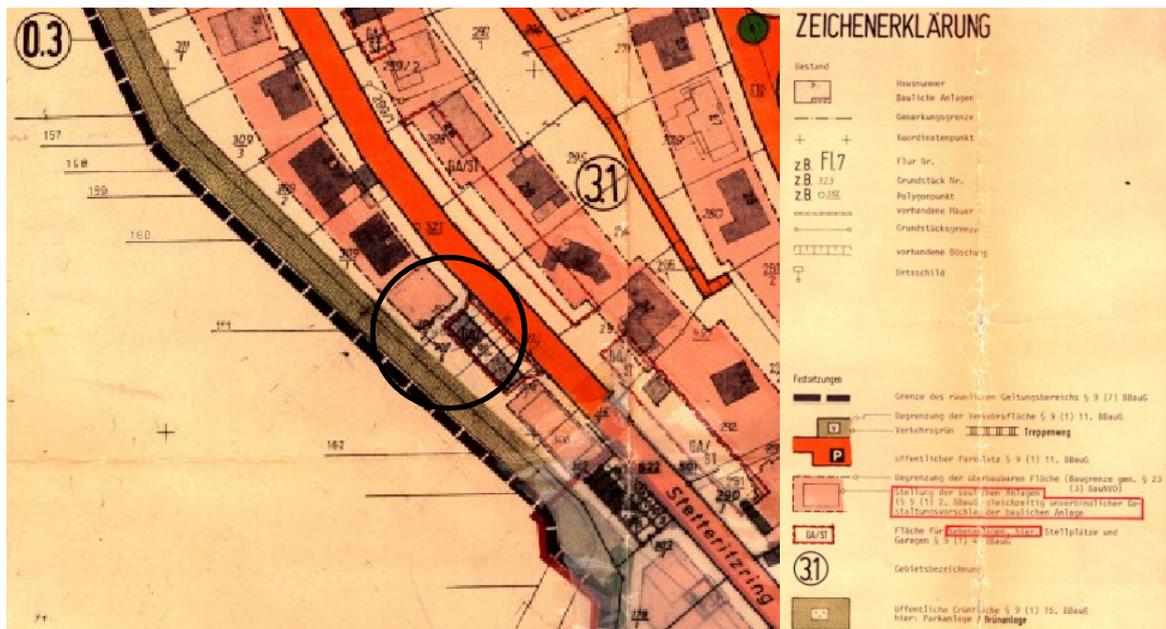


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Stetteritz“ (o.M.)

5.4.2 Änderungen des Bebauungsplanes „Stetteritz“

Der Bebauungsplan Stetteritz, wurde in der Folgezeit in mehreren Bereichen in kleinerem Umfang geändert. Für die 8. Änderung des Bebauungsplanes sind hiervon die 6. und 7. Änderung des Bebauungsplanes relevant.

Durch eine **6. Änderung** erfolgte für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stetteritz“ eine Umstellung von der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 auf die BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Durch eine **7. Änderung** des Bebauungsplanes wurde die bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.2.0 „Flächen für Stellplätze und Garagen“ für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt geändert (Änderungen kursiv):

1.2.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

1.2.1 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der mit „Ga/St“ zeichnerisch festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen nach § 6 Hessische Bauordnung (HBO) zulässig. Soweit zeichnerisch vorgesehen, sind Garagen als Doppelgaragen zu errichten. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.

1.2.2 Garagen im Erd-, bzw. Sockelgeschoss der baulichen Anlagen sind, sofern Belange der Verkehrssicherheit und gestalterische Gesichtspunkte nicht entgegenstehen, zulässig, wenn sie zur Straße in einer vertretbaren Höhendifferenz liegen. Als vertretbar gelten ein Gefälle zur Garage von maximal 10 % und eine Steigung zur Garage von maximal 15 %.

1.2.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der mit „Ga/St“ zeichnerisch festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch in den Vorgärten zulässig.

6. Schutzgebietsausweisungen

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

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

7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Siedlung „Stetteritz“ des Ortsteils Gundernhausen. Auf den Grundstücken befinden sich z.Z. drei Garagen in einem Abstand von 5 m zur Straße.

Erschlossen wird das Baugrundstück durch den Stetteritzring, der nordöstlich am Plangebiet vorbeiführt.

Die umgebende Bebauung ist durch eine Bebauung mit Einzelhäusern geprägt, die meist geneigte Dächer in der Form von Pult- und Satteldächern aufweisen. Die eingeschossige Bauweise prägt die umgebende Bebauung. Aufgrund der Gartenflächen wirkt die Umgebung des Plangebietes gut durchgrünt.



Abbildung 6: Bestehende Bebauung im Plangebiet



Abbildung 7: Gartenbereich mit Weiherfloß

8. Immissionsschutz

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist durch Straßenverkehrsgeräusche der Kreisstraße K 128 in ca. 200 m Entfernung belastet.

Weiterhin wirken auf das Plangebiet Immissionen aufgrund des Flugverkehrs ein.

8.1 Straßenverkehrslärm

8.1.1 Ausgangsdaten

Auf der Grundlage von Verkehrszählungen 2003 im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes „Stufe 1 - Bestandsanalyse“ der Gemeinde Roßdorf wird unter Berücksichtigung

einer allgemeinen Verkehrszunahme von 0,4 % pro Jahr (Abschätzung durch Verkehrsplanungsbüro Habermehl + Follmann) die Verkehrsmenge gemäß RLS-90 für das Jahr 2020 prognostiziert.

Die Verkehrszählung ergab 2003 eine Belastung von 3.420 KFZ/24 h auf der K 128. Bei einer Zunahme von 0,4% pro Jahr ergibt sich im Jahr 2010 eine Verkehrszunahme von ca. 230 KFZ/24h. Damit liegt die Belastung im Jahr 2020 bei ca. 3.650 KFZ/24h.

8.1.2 Emissionspegel

Die überschlägige Ermittlung der Mittelungspegel des Straßenverkehrslärms je nach Entfernung von den Straßenachsen erfolgte mit Hilfe des Online-Lärmrechners der Städtebaulichen Lärmfibel online des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg (www.staedtebauliche-laermfibel.de), mit dem man den Straßenverkehrslärm nach dem gesetzlich vorgesehenen Verfahren berechnen kann.

Dieses Berechnungsverfahren wurde in der Anlage 1 zur 16. BImSchV und der RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990) festgelegt. Mit dem Online-Lärmrechner kann der Zusammenhang zwischen Mittelungspegel und Verkehrsmenge, LKW-Anteil, Geschwindigkeit, Straßenoberfläche, Steigung/ Gefälle sowie dem Abstand zur Quelle (und der davon abhängigen Absorption) bestimmt werden. Nicht berücksichtigt werden topografische Eigenheiten, Abschirmungen und die Bebauung. Der Rechner geht von der Variante aus, dass der behördlich ermittelte DTV-Wert (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) bekannt ist. Die Tageszeit (6-22 Uhr) und die Nachtzeit (22-6 Uhr) werden getrennt betrachtet.

Es ergeben sich nach überschlägiger Ermittlung aufgrund folgender Eingangsdaten:

- Straßengattung: Kreisstraße
- Durchschnittlich täglicher Verkehr: 3.650 KFZ/24h
- Zulässige Höchstgeschwindigkeit = 50 km/h
- Straßenoberfläche nicht geriffelter Gussasphalt
- Freie Schallausbreitung
- Längsneigung der Straße maximal 1 %
- Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen: 4 m
- Entfernung von der Mitte des nächstgelegenen Fahrstreifens 200 m

Mittelungspegel **tags von 48 dB(A) und nachts von 37 dB(A)**.

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete von tagsüber 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) ergeben sich keine Überschreitungen.

Als Ergebnis der überschlägigen Berechnungen ist festzuhalten, dass zur Minderung der Geräuscheinwirkungen rein rechnerisch keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Da es sich bei der Berechnung lediglich um eine überschlägige Ermittlung handelt und die Mittelungspegel die Orientierungswerte fast erreichen, wird empfohlen die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

8.1.3 Schallschutzmaßnahmen

Passive Schallschutzmaßnahmen

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

Grundlage für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109, die u.a. die Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände angibt. Nach dieser DIN erge-

ben sich in Abhängigkeit vom zu Grunde gelegten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ Schall-dämm-Maße für Fenster und Außenwände von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, u. Ä. sowie Büroräume. Ausschlaggebend für die Dimensionierung ist ferner der Anteil der Fensterflächen.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

An Fassaden und Geschossen mit Außengeräuschpegeln von mehr als 50 dB(A) sind in Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich vorzusehen. Diese sind nicht erforderlich, wenn der Schlafräum über ein weiteres Fenster an einer Fassade mit einem Pegel von weniger als 50 dB(A) verfügt.

8.2 Fluglärm

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

9. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

9.1 Naturräumliche Einordnung, Relief, Geologie und Boden

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

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 171 m ü. NN und fällt Richtung Südwesten leicht ab.

Im Bereich des Plangebietes handelt es sich um Böden aus solifluvidalen bzw. kolluvialen Sedimenten. Beim Substrat handelt es sich um Fließerde über Fließschutt mit Ton- und Schluffstein bzw. um Kolluvialsand und -schluff.

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

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

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

9.2 Grund- und Oberflächenwasser

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

Zu Grundwasserflurabständen liegen im Bereich des Plangebietes keine Informationen vor.

Das Grundstück grenzt direkt an den Weiherfloßgraben.

9.3 Klima und Luft

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

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

9.4 Landschaft, Freizeit und Erholung

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

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Der Grünbestand auf den Grundstücken ist gerodet.

9.5 Vegetation und Fauna

Im Folgenden wird in zusammengefasster Form ein Überblick über die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im März 2017 im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen gegeben.

Das Plangebiet umfasst mit drei Garagen bebaute Grundstücke mit vorgelagerten Stellplatzflächen und hinteren Gartenflächen. Der Garten ist als Rasenfläche ausgeprägt. Hecken-, Strauch- und Baumpflanzungen wurden gerodet.

Der unbebauten Fläche kann, aufgrund der Ausprägung als Hausgarten, eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt zugesprochen werden.

Die Umgebung ist geprägt durch bebaute Flächen mit Gartenflächen.

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

10. Belange der Wasserwirtschaft

10.1 Wasserversorgung

Derzeitige Versorgungssituation

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

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

Wasserqualität

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

10.2 Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser

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

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Flächen auf den Grundstücken festgesetzt. Weiterhin sind

befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze wasser-durchlässig auszuführen.

10.3 Abwasser

Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation im Stetteritzring.

Die Kläranlage der Gemeinde Roßdorf ist entwurfsgemäß auf 15.500 E + EGW bzw. 930 kg BSB₅/d ausgelegt. Die Bemessung erfolgte mit einem spezifischen Wasserverbrauch von 180 l/E*d. Derzeit sind etwa 12.600 Einwohner angeschlossen.

Da der momentane Wasserverbrauch in der Gemeinde Roßdorf weit unter der Marke von 180 l/E*d liegt und im Baugebiet nur ein Wohnhaus entsteht, wird ersichtlich, dass die Kläranlage noch über ausreichende Reserven zur Mitbehandlung der Abwässer des geplanten Vorhabens verfügt.

10.4 Oberirdische Gewässer

Das Grundstück grenzt direkt an den Bach Weiherfloß.

Bei der ergänzenden Errichtung von baulichen Anlagen in den anliegenden Grundstücken ist ein Mindestabstand zum Gewässer einzuhalten, der eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung ermöglicht. Es darf nicht zu Beeinträchtigungen der Böschung kommen.

Wird durch die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage (z.B. einer Stützmauer) das Gewässer (Bachparzellen) selber in Anspruch genommen, so bedarf dies gemäß § 22 Hessisches Wassergesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Genehmigung. Für die Genehmigungsfähigkeit gelten die Anforderungen des § 23 Abs. 4 HWG.

Je nachdem, wie stark in das Gewässer oder seine Ufer eingegriffen wird, kann es sich aber auch um einen Gewässerausbau handeln, für den eine Planfeststellung oder eine Plangenehmigung erforderlich wird.

11. Altlasten

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

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

12. Bodenschutz

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Bei der vorliegenden Planung handelt es um eine Nachverdichtung einer bisher mit Garagen bebauten Fläche innerhalb des Ortskörpers des Stetteritz. 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. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich erfolgt durch die vorliegende Planung nicht. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge 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.

13. 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:

Klimaökologie

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

Erneuerbare 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. Insbesondere eignen sich die flachen Satteldächer für die Solarenergienutzung.

Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz) vom 22.12.2011, zu berücksichtigen. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2013 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

14. Städtebauliches Konzept / Vorhabenbeschreibung

Das Plangebiet soll mit einem eingeschossigen Wohngebäude mit Satteldach und einer Dachneigung von 38° bebaut werden.

Die Erschließung erfolgt vom Stetteritzring aus. Die Stellplätze werden auf dem Grundstück in Form einer Garage und einem Stellplatz nachgewiesen. Die Anzahl der Stellplätze ist nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Roßdorf zu ermitteln. Diese sieht für Ein- und Mehrfamilienhäuser zwei Stellplätze je Wohnung vor.

15. Inhalt und Begründung der Änderungen

Da es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan um eine 8. Änderung des Bebauungsplanes „Stetteritz“ handelt, werden zwar neue zeichnerische Festsetzungen getroffen, die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden jedoch soweit wie möglich beibehalten. Die zeichnerischen Festsetzungen und die geänderten textlichen Festsetzungen werden nachfolgend erläutert.

15.1 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

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

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

15.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für die Wohnbebauung ein Vollgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

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

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

15.3 Bauweise

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

15.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Zur Steigerung der Wohnqualität und der Energieeffizienz wird außerdem eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,00 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen, wie An- und Vorbauten, z.B. Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden, zugelassen.

15.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

15.6 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind zeichnerisch auf dem Baugrundstück festgesetzt.

Zusätzlich gilt folgende durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes geänderte bauplanungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.2.0 „Flächen für Stellplätze und Garagen“ (Änderungen kursiv):

1.2.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

1.2.1 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der mit „Ga/St“ zeichnerisch festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den Abstandsflächen nach § 6 Hessische Bauordnung

(HBO) zulässig. Soweit zeichnerisch vorgesehen, sind Garagen als Doppelgaragen zu errichten. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.

1.2.2 Garagen im Erd-, bzw. Sockelgeschoss der baulichen Anlagen sind, sofern Belange der Verkehrssicherheit und gestalterische Gesichtspunkte nicht entgegenstehen, zulässig, wenn sie zur Straße in einer vertretbaren Höhendifferenz liegen. Als vertretbar gelten ein Gefälle zur Garage von maximal 10 % und eine Steigung zur Garage von maximal 15 %.

1.2.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der mit „Ga/St“ zeichnerisch festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch in den Vorgärten zulässig.

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

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

Siehe hierzu auch Kapitel 8 „Immissionsschutz“.

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

15.8.1 Versickerung von Niederschlagswasser

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

15.8.2 Oberflächenbefestigung

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

15.9 Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die nicht geänderten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Stetteritz“ und dessen Änderungen bleiben für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

15.9.1 Grundstücksbepflanzung

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung werden durch die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwar inhaltlich beibehalten, jedoch neu gefasst.

Durch die Festsetzung wird die Begrünung des Baugrundstückes sichergestellt und es werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die Festsetzungen belassen dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

15.9.2 Stützmauern und Geländeauffüllungen

Da das Gelände in Richtung Weiherfloßgraben abfällt, sind Stützmauern und Geländeauffüllungen notwendig und werden deshalb im südwestlichen Grundstücksbereich bis zur Höhenlage der Oberkante des Stetteritzrings zugelassen.

Siehe hierzu auch Kapitel 10.4.

16. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

16.1 Verbal-argumentative Einordnung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird anstatt drei Garagen eine Wohnbebauung ermöglicht. Es soll nun ein Wohnhaus im Plangebiet planungsrechtlich ermöglicht werden.

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

16.2 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.

17. 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.

18. Bodenordnung

Es ist vorgesehen die Grundstücke zu einem Baugrundstück zu vereinigen.

19. Flächenstatistik

Reines Wohngebiet 313 m²