

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Darmstädter Straße 27 und 29“

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Juni 2003

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

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

Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

1518_2005.doc
04.08.2003

INHALT	SEITE
1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	2
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	2
3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation	3
3.1 Rechtsgrundlagen	3
3.2 Flächennutzungsplan	3
3.3 Bebauungsplan.....	3
3.4 Schutzausweisungen	3
4. Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG	3
5. Gegenwärtiger Bestand	4
6. Wasserwirtschaftliche Belange	4
6.1 Wasserversorgung.....	4
6.1.1 Derzeitige Versorgungssituation	4
6.1.2 Sparmaßnahmen.....	4
6.2 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz.....	4
6.3 Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser	4
6.4 Abwasser.....	4
6.5 Altlasten	4
7. Städtebauliches Konzept	5
8. Emissionen - Immissionen	5
9. Begründung der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan	5
9.1 Art der baulichen Nutzung	5
9.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
9.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
9.4 Flächen für Stellplätze und Garagen	6
9.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	6
10. Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB	6

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst zwei Grundstücke im Ortskern Roßdorfs.

Da die Initiative zur Bebauung des Grundstückes von privaten Bauherren ausgegangen ist, die zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage sind, wird das erforderliche Planungsrecht mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB herbei geführt.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es auf den Grundstücken Darmstädter Straße 27 und 29 ehemals landwirtschaftliche Gebäude zu Wohnzwecken umzunutzen. Weiterhin ist auf dem Grundstück Nr. 27 ein Anbau und auf dem Grundstück Nr. 29 ein Neubau geplant. Die Bebauung wird sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Baustruktur einfügen.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

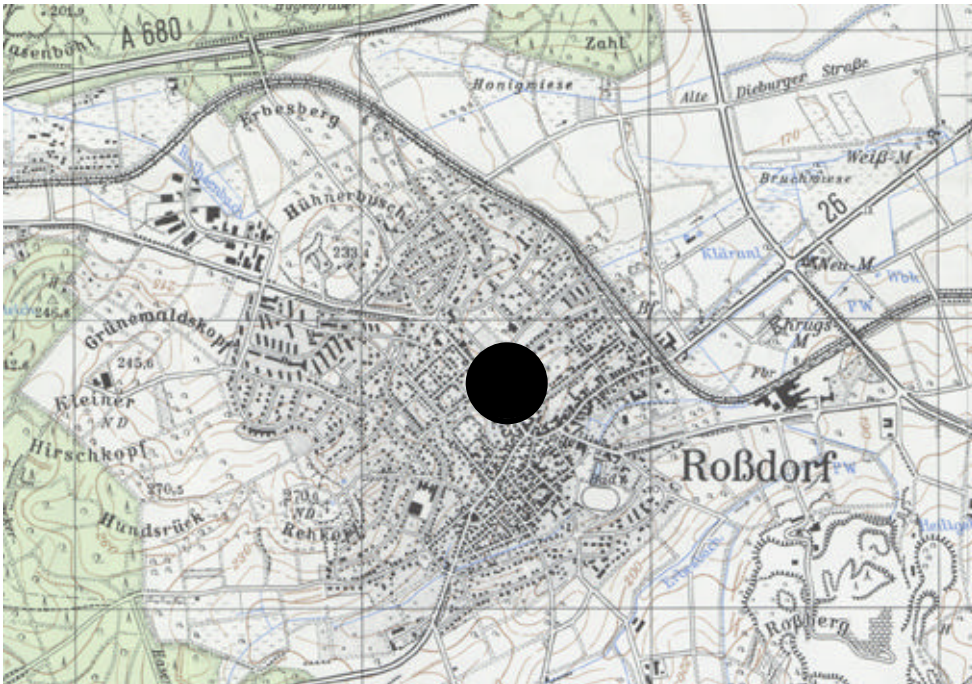


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Mitte der Ortslage von Roßdorf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Darmstädter Straße 27 und 29“ umfasst in der Gemarkung Roßdorf die Parzellen: Flur 2, Flurstücke 116/2 und 114/1.

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

3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

3.1 Rechtsgrundlagen

(Stand August 2002)

- ?? **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) m.W.v. 01.08.2002
- ?? **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauandgesetzes 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 S. 274)
- ?? **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 25. März 2002 (BGBl. I 2002, S. 1193)
- ?? **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (HENatG)** i. d. F. vom 16.04.1996 (BGBl. I 145), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I 364)
- ?? **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 27.06.2002 (GVBl. I, S. 324ff).
- ?? **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf als Mischbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht kein rechtswirksamer Bebauungsplan.

3.4 Schutzausweisungen

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

4. Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von ca. 1.150 m² und einer zulässigen Grundfläche von ca. 460 m² weit unterhalb des Wertes, den das UVPG als Schwellenwert für die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung vorsieht.

Somit fällt das Vorhaben nicht unter die UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 des UVP-Gesetzes.

5. **Gegenwärtiger Bestand**

Das Plangebiet ist mit Wohngebäuden und ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaut. Im Hauptgebäude des Grundstückes Nr. 27 an der Darmstädter Straße befindet sich ein ehemaliger Laden. Dieser wird als Kosmetikstudio genutzt.

Die Hintergebäude sind ehemalige Scheunen und dienen als Abstellräume.

Die Gebäude werden ausgehend von der Darmstädter Straße erschlossen.

6. **Wasserwirtschaftliche Belange**

6.1 **Wasserversorgung**

6.1.1 **Derzeitige Versorgungssituation**

Die Versorgung des Plangebiets 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.

6.1.2 **Sparmaßnahmen**

Wassersparmaßnahmen werden nicht festgesetzt. Es wird jedoch empfohlen das Niederschlagswasser in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

6.2 **Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz**

Das Plangebiet liegt in keinem Schutz- und Sicherungsgebiet nach dem Hessischen Wassergesetz.

6.3 **Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser**

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht festgesetzt.

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung werden wie folgt getroffen:

„Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, als teilversiegelte Flächen anzulegen.

Als teilversiegelte Flächen sind wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % oder wassergebundene Wegedecken zulässig.“

6.4 **Abwasser**

Die Entwässerung der geplanten Vorhaben erfolgt über die bestehenden Kanäle. Der maximale Abfluss zur Kläranlage bleibt unverändert.

6.5 **Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

7. Städtebauliches Konzept

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt wie bisher von der Darmstädter Straße aus.

Die vorhandenen Gebäude auf der Parzelle 116/2 werden erhalten. Entlang der Parzellengrenze des Grundstückes 114/2 ist ein maximal zweigeschossiger Anbau in gleicher Höhe geplant. Die Stellplätze werden als Längsparker und als Senkrechtparker ausgeführt. Ein Stellplatz wird im neu geplanten Anbau entstehen.

Auf dem Grundstück 114/1 wird das Hauptgebäude und das Zwischengebäude der Hofreite erhalten. Zur Vervollständigung der Hofreite wird als Hintergebäude ein zweigeschossiges Gebäude entstehen.

Es sind 3 Wohneinheiten und ein Laden geplant. Die erforderlichen Stellplätze können als Senkrechtparker in Form von Stellplätzen, Garagen oder Carports ausgeführt werden.

8. Emissionen - Immissionen

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehr der Darmstädter Straße vorbelastet. D.h. es wird auch künftig wie bereits heute einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt sein. Durch das Vorhaben wird es zu keiner Zunahme des Verkehrs und damit des Lärms kommen.

9. Begründung der Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

9.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen

Das Plangebiet wird entsprechend dem Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen, um Bauungsstrukturen für eine Mischung von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen.

Um ein ruhiges Wohnen auch der angrenzenden Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen, werden die sonst im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen „Geschäfts- und Bürogebäude“, „Tankstellen“, „Gartenbaubetriebe“ sowie „Vergnügungsstätten“ für den Geltungsbereich ausgeschlossen. Diese Nutzungen widersprechen der geplanten Kleinteiligkeit und der Ruhe des Plangebietes und seiner Umgebung.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die GRZ und die GFZ entsprechen den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauGB.

Für den geplanten Anbau auf dem Flurstück 116/2 werden sowohl die Außenwandhöhe als auch die Geschosshöhe festgesetzt. Diese entsprechen den Höhen des Bestandes.

Die maximalen Höhen der übrigen Gebäude werden in der Art festgesetzt, dass zweigeschossige Gebäude errichtet werden können.

Höhenbezugspunkt

Es werden zwei unterschiedliche Höhenbezugspunkte festgelegt.

Für das Gebäude an der Nachbargrenze der Parzelle 116/2 wird als Höhenbezugspunkt die Geländeoberfläche des Gartens der Parzelle 114/2 festgelegt, um sicherzustellen, dass das geplante Gebäude die bestehenden Höhen nicht überschreitet.

Für die übrigen Gebäude wird als Höhenbezugspunkt die Höhe der Darmstädter Straße angenommen.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass der so festgesetzte Höhenbezugspunkt auch gleichzeitig Geländeoberfläche im Sinne der HBO ist, somit also auch Bezugshöhe zur Ermittlung der Abstandsflächen nach HBO.

9.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksflächen werden größtenteils entsprechend dem Bestand durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Baulinien werden dort festgesetzt, wo aus denkmalpflegerischer oder städtebaulicher Sicht das vorhandene Ensemble durch die Ausrichtung der Baukörper erhalten werden soll. Weiterhin sind Baulinien notwendig, wenn der Anbau an Nachbargrenzen und eine Unterschreitung der Abstandsflächen ermöglicht werden soll.

Um ein energiesparendes Bauen und besondere Bauformen zu ermöglichen, wird die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien für die Errichtung von Wintergärten oder sonstiger baulicher Anlagen ausnahmsweise zugelassen.

9.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan wird die Lage der Stellplätze und Garagen geregelt, um durch die konzentrierte Anordnung der Stellplätze zusammenhängende Grundstücksflächen von Stellplätzen freizuhalten.

Im Übrigen gilt die zur Zeit gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Rossdorf.

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

Oberflächenbefestigung

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird festgesetzt Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität als teilversiegelte Flächen anzulegen. Damit soll erreicht werden, dass das Oberflächenwasser von nicht intensiv genutzten Flächen versickern kann. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhten Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein zwei bereits bebaute Grundstücke im Innenbereich, in dem, festgesetzt durch den Bebauungsplan, ausschließlich Eingriffe stattfinden, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Diese Eingriffe werden funktional im Plangebiet ausgeglichen. Zusätzliche Eingriffe, die auszugleichen wären, erfolgen im Bebauungsplan nicht.