

Gemeinde Roßdorf

3. Änderung des Bebauungsplanes „In den Mummels- wiesen“

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Februar 2012

Bearbeitung:
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

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis und Ziel der Planänderung	2
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	2
3.	Rechtsgrundlagen	2
4.	Planungsrechtliche Situation	3
5.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	4
6.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	4
7.	Inhalt der Änderungen	5
8.	Begründung der Änderungen	5
9.	Belange der Wasserwirtschaft	5
9.1	Wasserversorgung	5
9.2	Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser	5
9.3	Abwasser	6
9.4	Oberirdische Gewässer	6
10.	Altlasten	6
11.	Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale	6
12.	Immissionsschutz	6
13.	Städtebauliches Konzept	6
14.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	7
14.1	Verbal-argumentative Einordnung	7
14.2	Ausgleich	7
15.	Umweltbericht	7
16.	Flächenstatistik	7

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (o.M.)	2
Abbildung 2: Bebauungsplan „In den Mummelswiesen“ - Ausschnitt - (o.M.)	3
Abbildung 3: Ansicht von Süden	4
Abbildung 4: Ansicht von Norden	4

1. Erfordernis und Ziel der Planänderung

Im Bebauungsplan für das Wohngebiet „In den Mummelswiesen“ ist im Änderungsbereich die hintere Baugrenze mit einem Abstand von 10 m zur Straße „In den Mummelswiesen“ festgesetzt. Bei den östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Grundstücken beträgt dieser Abstand lediglich 3 m.

Ein Planungsziel der 3. Änderung ist es, im Sinne der Gleichbehandlung, durch die Änderung der Baugrenze erweiterte Baumöglichkeiten auf dem Grundstück „Am Birkehe 8“ zu schaffen.

Eine Erweiterung kann aufgrund der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem Bereich nicht realisiert werden. Dies macht es erforderlich, den Bebauungsplan durch eine 3. Änderung zu ändern.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Roßdorf die Parzelle Nr. 44.

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

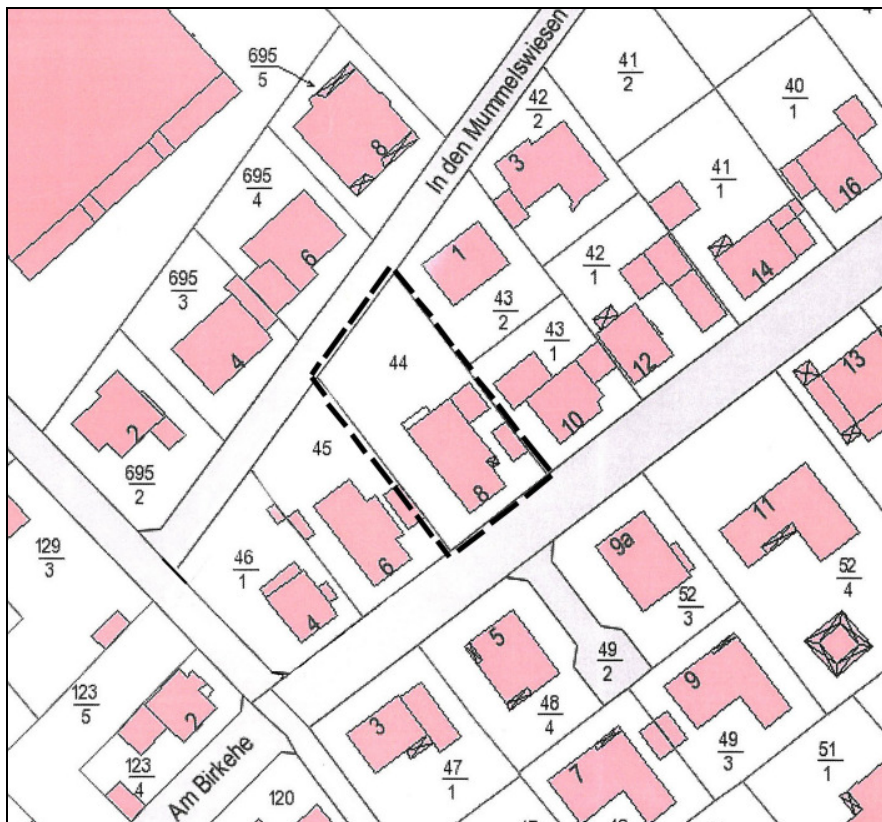


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (o.M.)

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 584)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert am 21.07.2011 (BGBl. I, S. 1475)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.05.2011 (BGBl. I, S. 892)

4. Planungsrechtliche Situation

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll der seit dem Jahr 1974 rechtswirksame Bebauungsplan „In den Mummelswiesen“ geändert werden.

Es werden lediglich zeichnerische Festsetzungen getroffen.

Die gegenüber der bisherigen Planfassung nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „In den Mummelswiesen“ sowie die Gestaltungssatzung, rechtswirksam seit dem 24.07.1998, bleiben für Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Umstellung auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Maßgebend für den übrigen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist weiterhin die BauNVO von 1968.

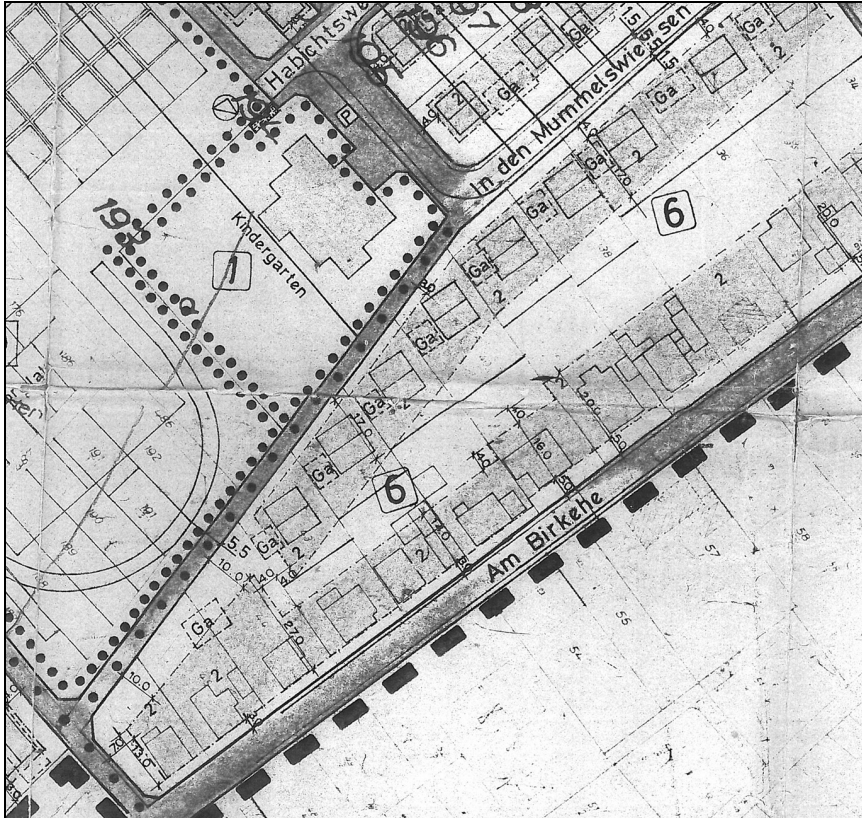


Abbildung 2: Bebauungsplan „In den Mummelswiesen“ - Ausschnitt - (o.M.)

5. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die bauliche Entwicklung auf den Grundstücken stellt eine Innenentwicklung dar. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wird angewendet, weil die durch die Bebauungsplanänderung zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO lediglich ca. 300 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 einer Maßnahme 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.

6. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Der Planbereich befindet sich im Süden des Bebauungsplanes „In den Mummelswiesen“ und wird von der Straße „Am Birkehe“ erschlossen. Das Grundstück ist mit einem giebelständigen, zweigeschossigen Wohnhaus bebaut. An der westlichen Nachbargrenze wurde eine Garage errichtet. Ein weiterer Stellplatz befindet sich an der östlichen Nachbargrenze.

Die umgebende Bebauung ist durch eine Bebauung mit zweigeschossigen Einzelhäusern geprägt, die meist geneigte Dächer in der Form von Satteldächern aufweisen. Aufgrund der Gartenflächen wirkt die Umgebung gut durchgrünt.



Abbildung 3: Ansicht von Süden



Abbildung 4: Ansicht von Norden

7. Inhalt der Änderungen

Folgende zeichnerische Änderungen werden im Geltungsbereich der 3. Änderung vorgenommen:

- Das Baufenster wird vergrößert, so dass die Baugrenze im Norden anstatt 10 m nun 3 m zur Straße „In den Mummelswiesen“ und anstatt 4 m nun 3 m zu den östlichen Nachbargrenzen einhält.
- Der Bereich für Garagen entfällt.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die Gestaltungssatzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „In den Mummelswiesen“ werden innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt jedoch eine Umstellung auf die aktuelle Fassung der BauNVO 1990.

8. Begründung der Änderungen

Da eine Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Bebauung geschaffen werden soll, wird die überbaubare Grundstücksfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechend der östlich angrenzenden Bebauung geändert. Die Baugrenze hält nun ebenso einen Abstand von 3 m zur Straße „In den Mummelswiesen“ und zu den östlichen Nachbargrundstücken ein.

Da aufgrund des geänderten Baufensters die Fläche für Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt, ist diese entbehrlich und kann entfallen.

Zeichnerische Regelungen zur Lage von Garagen, Carports und Stellplätzen werden nun nicht mehr getroffen. Somit sind diese im Baufenster und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in der nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Zahl unter Beachtung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig.

Die Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4, GFZ 0,8, zwei Vollgeschosse und offene Bauweise bleiben unverändert.

9. Belange der Wasserwirtschaft

9.1 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).

9.2 Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser

Die für den Wasserabfluss wirksame versiegelte Fläche vergrößert sich durch die Änderung nicht, da die mögliche Überbauung mit einer GRZ von 0,4 unverändert bleibt.

In der Bebauungsplanänderung wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Flächen auf den Grundstücken festgesetzt. Weiterhin sind befest-

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

9.3 Abwasser

Die Entwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation.

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 12.100 Einwohner angeschlossen.

9.4 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet und planungsrelevanter Umgebung nicht vorhanden.

10. 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.

11. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale

Im November 2011 wurde eine Bestandsaufnahme des Grundstücks durchgeführt.

Das Plangebiet umfasst ein mit einem zweigeschossigen Einzelhaus bebautes Grundstück mit einer Grenzgarage und Garten. Das Grundstück ist durch Hecken-, Strauch- und Baumpflanzungen gut eingegrünt.

Der unbebauten Fläche kann, aufgrund der Ausprägung als Hausgarten, eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt zugesprochen werden. Von Bedeutung für den Naturhaushalt im Plangebiet ist der Gehölzbestand.

Die Umgebung ist geprägt durch weitere bebaute Flächen mit Gartenflächen. Die Gärten sind als Ziergärten ausgeprägt.

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.

12. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist nicht mit erheblichen Immissionen zu rechnen.

13. Städtebauliches Konzept

Auf dem Grundstückes soll eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes ermöglicht werden. Auch eine Bebauung mit einem zweiten Wohngebäude soll ermöglicht werden.

Die Stellplätze werden auf den Grundstücken 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.

14. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

14.1 Verbal-argumentative Einordnung

Durch die Bebauungsplanänderung wird weiterhin eine Wohnbebauung ermöglicht. Die bisher mögliche Überbauung mit einer GRZ von 0,4 bleibt unverändert.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Lage in einem bereits bebauten Wohngebiet einer Vorbeeinträchtigung in Bezug auf die Naturraumpotenziale. Aufgrund dieser Vorbeeinträchtigung der Fläche kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

14.2 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.

15. 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.

16. Flächenstatistik

Allgemeines Wohngebiet 772 m²