

Gemeinde Roßdorf

## **4. Änderung des Bebauungsplanes „Traisaer Weg“**

---

**Begründung  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**Mai 2011**

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@planungsguppeDA.de  
www.planungsguppeDA.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Planaufstellung</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>7</b>
5.1	Regionalplan Südhessen 2000 und Regionalplan Südhessen 2010 (Vorlage zur Genehmigung)	7
5.2	Flächennutzungsplan	7
5.3	Bebauungsplan	8
<b>6.</b>	<b>Schutzgebietsausweisungen</b>	<b>8</b>
6.1	Trinkwasserschutzgebiet	8
6.2	Natura-2000-Gebiet	8
<b>7.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation</b>	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b>Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen</b>	<b>8</b>
8.1	Relief, Geologie und Boden	8
8.2	Grund- und Oberflächenwasser	9
8.3	Klima und Luft	9
8.4	Landschaft, Freizeit und Erholung	9
8.5	Vegetation und Fauna	9
<b>9.</b>	<b>Immissionen</b>	<b>10</b>
9.1	Ausgangsdaten	10
9.2	Ergebnisse	11
9.3	Schallschutzmaßnahmen	11
<b>10.</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft</b>	<b>11</b>
10.1	Wasserversorgung	11
10.2	Bodenversiegelung / Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser	12
10.3	Abwasser	12
10.4	Oberirdische Gewässer	12
<b>11.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>12</b>
<b>12.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>12</b>
<b>13.</b>	<b>Inhalt und Begründung der Änderungen</b>	<b>12</b>
13.1	Art der baulichen Nutzung	12
13.2	Maß der baulichen Nutzung	13
13.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	13
13.2.2	Höhe baulicher Anlagen	13
13.3	Bauweise	13

13.4	Überbaubare Grundstücksflächen	13
<b>14.</b>	<b>Stellplätze und Garagen</b>	<b>13</b>
14.1	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
14.2	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes	14
14.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
14.3.1	Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser	14
14.3.2	Oberflächenbefestigung	14
14.4	Grundstücksbepflanzung	14
14.5	Dachgestaltung	15
<b>15.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung</b>	<b>15</b>
15.1	Verbal-argumentative Einordnung	15
15.2	Ausgleich	15
<b>16.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>15</b>
<b>17.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>15</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (o.M.) .....	5
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (o.M.) .....	6
Abbildungen 3 und 4: Ausschnitte Regionalplan Südhessen 2000 und Regionalplan zur Genehmigung 2010 (o.M.).....	7
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (o.M.) .....	7

## 1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan „Traisaer Weg“ wurde u.a. im Bereich des Flurstückes Nr. 178/2 durch ein Urteil des Landgerichtes Darmstadt vom 23.01.2003 für teilnichtig erklärt.

Das Grundstück liegt somit innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Nach aus dem § 34 BauGB abgeleiteten Vorgaben (Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung) wäre eine Bebauung des Grundstückes grundsätzlich möglich.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Anpassung an die Bebauung im Bereich des Blütenweges geschaffen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Traisaer Weg“ bleiben unverändert.

Entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Traisaer Weg“, der hier „öffentliche Grünfläche – Gärten und Grünland“ festsetzt, wird durch die vorliegende Änderung auf dem betreffenden Grundstück eine Wohnbebauung ermöglicht. Da sich diese Bebauung an den Festsetzungen der Bebauung des Blütenweges orientieren soll, sind zur Gewährleistung der Gleichbehandlung planungsrechtliche Festsetzungen erforderlich.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Südwesten von Rossdorf, umfasst in der Flur 9 das Flurstück Nr. 178/2 und hat eine Größe von ca. 650 m<sup>2</sup>.

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

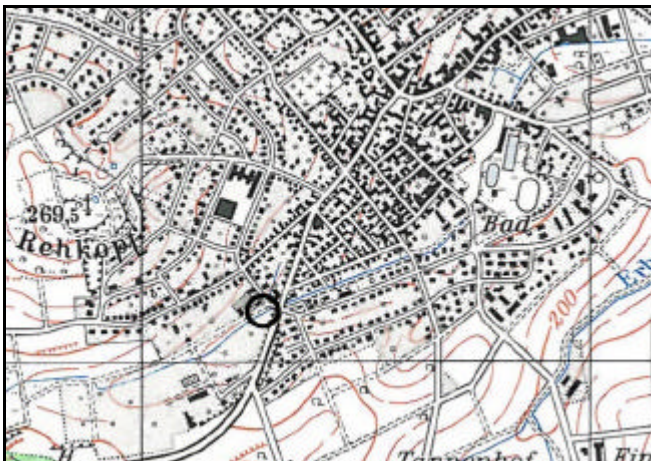


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (o.M.)

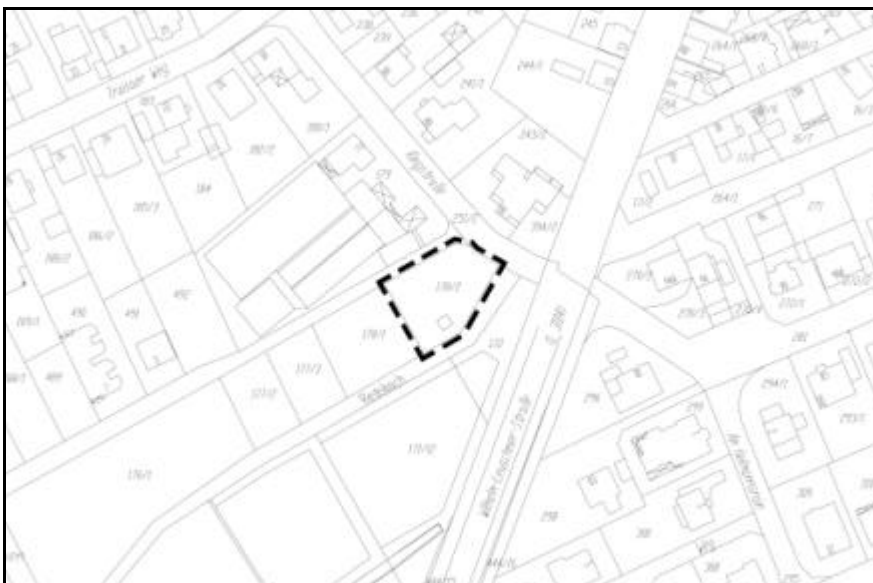


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (o.M.)

### 3. Rechtsgrundlagen

- ?? **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)
- ?? **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)
- ?? **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 durch Art. 3 des Gesetzes vom 01.03.2011 (BGBl. I, S. 282)
- ?? **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163)

### 4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden. Das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB kann angewandt werden, weil die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 200 m<sup>2</sup> beträgt und somit unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m<sup>2</sup> 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 an Investitionen 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.

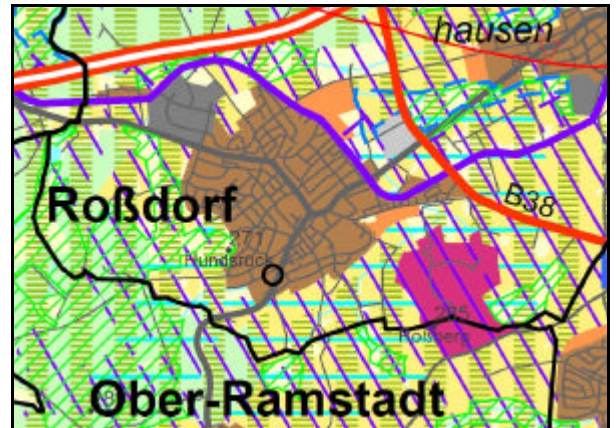
Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten liegen nicht vor, da sich das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet in einen Abstand von ca. 400 m zum Plangebiet befindet.



## 5. Planungsrechtliche Situation

### 5.1 Regionalplan Südhessen 2000 und Regionalplan Südhessen 2010 (Vorlage zur Genehmigung)

Im Regionalplan 2000 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Siedlungsbereich Bestand“ und im Regionalplan Südhessen 2010 (Vorlage zur Genehmigung) als „Vorranggebiet Siedlung“ dargestellt. Daher ist die Bebauungsplanänderung auch an die zukünftigen Ziele der Regionalplanung angepasst.



Abbildungen 3 und 4: Ausschnitte Regionalplan Südhessen 2000 und Regionalplan zur Genehmigung 2010 (o.M.)

### 5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als „Wohnbaufläche – Bestand“ dargestellt.

Nördlich grenzen weitere bestehende Wohnbauflächen an. Nordöstlich ist ein Bereich als „Gemischte Baufläche – Bestand“ dargestellt. Östlich des Plangebietes befindet sich die Wilhelm-Leuschner-Straße (L 3104), die als „Überörtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt ist. Südlich an das Plangebiet grenzt der Riedsbach an, der als „Fließgewässer, Graben - Bestand“ und als „Lineares Biotop“ dargestellt ist. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Fläche mit der Darstellung „Gartenland – Bestand“ mit dem Zusatz „Privat“.

Somit ist die Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

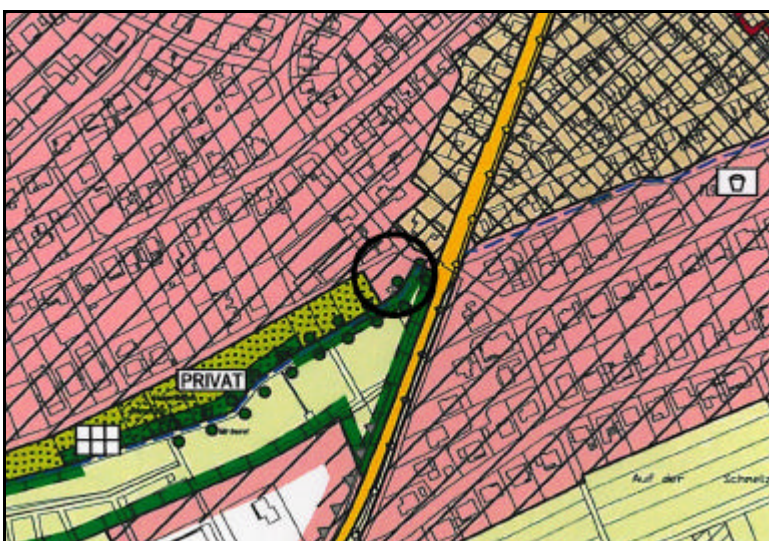


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (o.M.)

### **5.3 Bebauungsplan**

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird der seit dem Jahr 1996 rechtswirksame Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Traisaer Weg“ geändert.

## **6. Schutzgebietsausweisungen**

### **6.1 Trinkwasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen (Brunnen 1, 2 und 3) der Gemeinde Roßdorf. Die Schutzgebietsverordnung vom 22.06.1981 (StAnz. 29/1981), zuletzt geändert am 22.12.2003 (StAnz. 51/52, S. 1516ff.) ist zu beachten.

### **6.2 Natura-2000-Gebiet**

In einer Entfernung von ca. 400 m befindet sich nordwestlich des Plangebietes das FFH-Schutzgebiet „Wald und Magerrasen bei Roßdorf“. Da sich an das Plangebiet in dieser Richtung ein bereits bebauter Bereich anschließt und die Entfernung zum betreffenden FFH-Schutzgebiet relativ groß ist, ist nicht davon auszugehen, dass die vorliegende Planung Auswirkungen auf das FFH-Schutzgebiet hat.

## **7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Gemeinde Roßdorf. Nördlich grenzt der Blütenweg und östlich die Ringstraße an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Grabenparzelle des Riesbaches begrenzt und westlich schließt sich eine private Kleingartenfläche an.

Auf dem Grundstück befindet sich z.Z. ein kleines eingeschossiges Gebäude mit einem Satteldach.

Die umgebende Bebauung ist östlich des Plangebietes durch Einzelhäuser geprägt. An der Ringstraße befindet sich ein Mehrfamilienwohnhaus mit mehr als 10 Wohneinheiten. Nördlich des Blütenweges ist die Gärtnerei „Blumen Haas“ angesiedelt. Auf diesem Grundstück befinden sich die Gewächshäuser, die Verkaufsflächen und die Außenflächen der Gärtnerei. Westlich an die Flächen der Gärtnerei schließen sich Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser an. Die direkt westlich an das Grundstück angrenzenden Grundstücke werden als private Kleingärten genutzt und liegen teilweise brach.

Die Bebauung im Umkreis des Plangebietes weist unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen auf.

Die Erschließung erfolgt über die Ringstraße und den Blütenweg. Der Blütenweg weist auf beiden Seiten aufgrund seiner geringen Breite keinen Gehweg auf.

## **8. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen**

### **8.1 Relief, Geologie und Boden**

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 206 m ü. NN.

Die Böden des Plangebietes bestehen aus fluviatilen Sedimenten mit einem Substrat aus Auenschluff, -lehm und/oder -ton und 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.



## 8.2 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\*km<sup>2</sup>. Der mengenmäßige Zustand wird mit gut beurteilt und die Verschmutzungsempfindlichkeit ist mittel bis gering.

Zur Ermittlung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse im angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes „Erlehe“ wurden im Juni 2001 dort drei Sondierbohrungen (BS) und drei Rammkernsondierungen im Rahmen eines geotechnischen Gutachtens des Instituts für Geotechnik Dr. Zirfas, vorgenommen.

Nach Auswertung dieser Sondierungen wurde folgendes zusammenfassend festgestellt: Die oberste Bodenschicht wird durch eine rund 0,3 m mächtige Oberbodenschicht bzw. eine Auffüllung mit einer Mächtigkeit von 0,3 bis 0,8 m gebildet. Auf diese folgt überwiegend eine Schicht aus Schluff mit einer Mächtigkeit zwischen 4,5 und 7 m. Darauf folgt Sand mit einer Schichtstärke zwischen 0,4 und 2,5 m. Bis zur Endteufe wurde in den Aufschlüssen Ton bzw. Schluffton vorgefunden.

Der Grundwasserstand im angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes „Erlehe“ liegt nach Angaben des Gutachtens zwischen 1,65 und 3,4 m. Lediglich im nordöstlichsten Bereich der Bohrungen wurde ein Grundwasserflurabstand von ca. 0,8 m ermittelt. Der Wasserspiegel des Riedsbaches wurde mit 204,48 m eingemessen.

Weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet und planungsrelevanter Umgebung nicht vorhanden.

## 8.3 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.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Ausprägung eine geringe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung. Die Freibereiche im Plangebiet tragen zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei.

## 8.4 Landschaft, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet liegt im Siedlungskörper von Roßdorf im Bereich „Traisaer Weg“. Die Umgebung ist geprägt durch eine Bebauung mit Einzelhäusern mit Gartenbereichen und durch die begrünten Außenbereiche der angrenzenden Gärtnerei. Der Blütenweg wird von Fahrradfahrern und Spaziergängern als Verbindung in die freie Landschaft genutzt.

Das Grundstück ist eingezäunt und befindet sich in Privatbesitz. Daher geht von diesem Grundstück keine Erholungswirkung für die Allgemeinheit aus.

Der Grünbestand auf dem Grundstück trägt zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei, da an das Grundstück allerdings direkt der Riedsbach mit der ihn säumenden Bepflanzung und auch die Wilhelm-Leuschner-Straße mit einer Alleebeplanzung angrenzt, hat eine Reduzierung der Bepflanzung im Bereich des Plangebietes keine erheblichen negativen Auswirkungen.

## 8.5 Vegetation und Fauna

Im folgenden wird in zusammengefasster Form ein Überblick über die im Plangebiet zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im August 2010 vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen gegeben.

Das Plangebiet umfasst ein unbebautes Grundstück. Der größte Teil des Plangebietes ist als Wiesenfläche ausgeprägt. Ein Teil des Grundstückes ist mit Brombeersträuchern überwachsen. Auf dem Grundstück befindet sich ein größerer Nadelbaum. Alle anderen Bäume in der Umgebung befinden sich entweder auf der Grabenparzelle des Riedsbaches, entlang der Wilhelm-Leuschner-Straße oder auf dem westlich angrenzenden Grundstück.

Die Umgebung ist geprägt durch weitere bebaute Flächen mit Gartenflächen und die Gärtnerei mit ihren Verkaufs- und Betriebsflächen. Die meisten Gärten sind als Ziergärten ausgeprägt.

Der unbebauten Fläche kann, ähnlich wie einem Hausgarten, eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt zugesprochen werden.

Die Fauna des Plangebietes ist als typisch für ein innerörtliches Grundstück einzuordnen.

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten im Plangebiet.

## 9. Immissionen

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung ist durch Straßenverkehrsgeräusche der Wilhelm-Leuschner-Straße (L 3104) belastet. Eine Beurteilung der Immissionen erfolgt anhand der schalltechnischen Untersuchung, die zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erlehe“ (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft GmbH, Bensheim, September 2005) angefertigt wurde und eine Abschätzung der Geräuschimmissionen im Bereich des Plangebietes erlaubt.

### 9.1 Ausgangsdaten

Auf der Grundlage von Verkehrszählungen 2003 im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes "Stufe 1 - Bestandsanalyse" der Gemeinde Roßdorf werden unter Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrszunahme von 0,4 % pro Jahr (Abschätzung durch Verkehrsplanungsbüro Habermehl + Follmann) die Emissionspegel  $L_{m,E}$  der Wilhelm-Leuschner-Straße gemäß RLS-90 für das Jahr 2015 prognostiziert.

Aus dem DTV-Wert der Verkehrsuntersuchung werden hierzu nach Tabelle 3 der RLS-90 die maßgebenden Verkehrsstärken tags und nachts für die Straßengattung „Landesstraße“ berechnet. Der Lkw-Anteil nachts  $p_N$  wird aus dem Tagzählwert  $p_T$  entsprechend dem in Tab. 3 der RLS-90 für Landesstraßen angegebenen Verhältnis von  $p_N = 0,5 * p_T$  ermittelt.

#### Emissionspegel nach RLS-90

Straßenabschnitt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	DTV	M_T	M_N	p_T	p_N	v_Pkw	v_Lkw	D_StrO	Steigg.	L_m,E,T	L_m,E,N
	Kfz/24h	Kfz/h	Kfz/h	%	%	Kfz/h	Kfz/h	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Wilhelm-Leuschner-Straße (L 3104) 0,06*DTV 0,008*DTV											
<b>v = 50 km/h</b>	10.228	614	82	6,3	3,2	50	50	0	< 5	<b>62,4</b>	<b>52,1</b>

Erläuterungen zu den Spalten:

1 DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

2 M\_T: maßgebende stündliche Verkehrsstärke am Tag (6-22 Uhr)

3 M\_N: maßgebende stündliche Verkehrsstärke in der Nacht (22-6 Uhr)

4 p\_T: Lkw -Anteil am Tag (6-22 Uhr)

5 p\_N: Lkw -Anteil in der Nacht (22-6 Uhr)

6 v\_Pkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw

7 v\_Lkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw

8 Zuschlag für die Straßenoberfläche nach RLS-90, Tabelle 4, S. 14

9 Steigung der Fahrbahn

10, 11  $L_{m,E} = L_{m(25)} + D_v + D_{Stg} + D_{Stro}$

Emissionspegel (in 25 m Abstand zur Straße) am Tag (6-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr)

## 9.2 Ergebnisse

Betrachtet man die im Gutachten dargelegten Werte und vergleicht diese mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für die städtebauliche Planung für Allgemeine Wohngebiete, sind im Bereich der Bebauungsplanänderung Überschreitungen des Tag- und Nachtwertes um **ca. 7 dB(A)** in 25 m Abstand zur Mitte des Fahrstreifens der Straße zu verzeichnen.

Als Ergebnis der Untersuchungen ist festzuhalten, dass zur Minderung der Geräuscheinwirkungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Es ist damit zu rechnen, dass sich auf der von der Wilhelm-Leuschner-Straße abgewandten Seite des Grundstückes Außenwohnbereiche ergeben, die durch die Bebauung geschützt sind. Daher können in diesem Bereich die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

## 9.3 Schallschutzmaßnahmen

### Passive Schallschutzmaßnahmen

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten 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 ergeben sich in Abhängigkeit vom zu Grunde gelegten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ Schalldämm-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 gemäß VDI 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, August 1987) 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.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die Fassaden geringeren Verkehrslärmeinwirkungen ausgesetzt sind.

## 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 und Ableitung von Niederschlagswasser**

Im Bebauungsplan wird die Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der befestigten Flächen in den Riedsbach festgesetzt. Notwendige Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen.

Weiterhin sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, wasserdurchlässig auszuführen.

## 10.3 **Abwasser**

Die Entwässerung erfolgt über einen Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

Die Kläranlage der Gemeinde Roßdorf ist entwurfsgemäß auf 15.500 E + Einwohnergleichwerte bzw. 930 kg BSB<sub>5</sub>/d ausgelegt. Die Bemessung erfolgte mit einem spezifischen Wasserverbrauch von 180 l/E\*d. Derzeit sind etwa 12.100 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 Einzelhaus entsteht, wird ersichtlich, dass die Kläranlage noch über ausreichende Reserven zur Mitbehandlung der Abwässer des geplanten Vorhabens verfügt.

## 10.4 **Oberirdische Gewässer**

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. An das Plangebiet grenzt südlich der Riedsbach an. Zur Grabenparzelle des Riedsbaches wird durch Baugrenzen ein Abstand von 2,00 m eingehalten. Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen sind uneingeschränkt möglich und die Bewirtschaftungsziele können hinsichtlich des ökologischen und chemischen Zustandes nach § 27 WHG erreicht werden.

## 11. **Altlasten**

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

Jedoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, 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. **Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet soll mit einem zweigeschossigen Wohngebäude als Einzelhaus bebaut werden.

Die Erschließung erfolgt von der Ringstraße aus. Die Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Anzahl der Stellplätze wird nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Roßdorf ermittelt. Diese sieht für Ein- und Mehrfamilienhäuser zwei Stellplätze je Wohnung vor.

## 13. **Inhalt und Begründung der Änderungen**

### 13.1 **Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen**

Das dem Wohnen dienende Baugebiet wird entsprechend der angestrebten auch in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dabei sind einige allgemein zulässigen Nutzungen nur noch ausnahmsweise zulässig und einige

der nach § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Die sonst im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen „nicht störende Handwerksbetriebe“ sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur noch ausnahmsweise zulässig.

Die sonst im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen „der Versorgung des Gebiets dienende Läden“, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Tankstellen“ und „Gartenbaubetriebe“ werden ausgeschlossen, da sie die beabsichtigte Nutzungsstruktur stören würden.

## **13.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **13.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für die Wohnbebauung eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 0,5 und zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Diese Festsetzungen stellen sicher, dass sich das Bauvorhaben in die bauliche Umgebung einfügt und eine Gleichbehandlung mit der angrenzenden Bebauung am Blütenweg bauplanungsrechtlich gesichert wird.

### **13.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Als weitere Festsetzung zum Maß der Nutzung wird eine Festsetzung zur Gebäudehöhe (GH<sub>max</sub> = 9,50 m) getroffen. Die Begrenzung der Gebäudehöhe (Firsthöhe) ist notwendig, da alleine durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist.

## **13.3 Bauweise**

Entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes, wird die offene Bauweise mit der Einschränkung auf Einzelhäuser festgesetzt. Dies gewährleistet eine Integration der Neubebauung in die nähere Umgebung.

## **13.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend dem Bestand in der näheren Umgebung wird für die Wohngebäude ein Bau- fenster festgesetzt, das zu allen Grundstücksgrenzen einen Abstand einhält.

Zum Blütenweg wird ein Abstand von 2,00 m und zur Ringstraße ein Abstand von 3,00 m eingehalten. Zur Grabenparzelle des Riedbaches beträgt der Abstand 2,00 m und zum westlich angrenzenden Gartengrundstück 8,00 m.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die Einhaltung der vorgesehenen Abstände zu den angrenzenden Grundstücken, zum Riedsbach und zu den umgebenden Straßen gesichert. Der zum Blütenweg und zur Ringstraße einzuhaltenen Abstand sichert eine Vorgartenzone in diesem Bereich. Der Abstand zum westlich angrenzenden Grundstück sichert Freiflächen auf dem Grundstück im Plangebiet und sichert einen Übergang zu den angrenzenden Freiflächen.

Der Abstand zum Riedsbach sichert dessen Uferbereich gegen eine Überbauung.

## **14. Stellplätze und Garagen**

Garagen und Stellplätze sind auf dem gesamten Grundstück nach den Vorgaben der Hessischen Bauordnung zulässig.

Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan wird ergänzend festgesetzt, dass Garagen eine Länge von 6,50 m und eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten dürfen und zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten müssen.

#### **14.1 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.

#### **14.2 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 9 „Immissionsschutz“.

#### **14.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **14.3.1 Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung oder Ableitung dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach stärkeren Niederschlagsereignissen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser zu versickern oder alternativ in den Riedsbach abzuleiten ist. Bei Einleitung in den Riedsbach ist nachzuweisen, dass eine schadlose Ableitung der einzuleitenden Mengen möglich ist.

Notwendige Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen. Sollte eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Graben erfolgen, ist eine Genehmigung des/r Einleitungsbauwerke/s gemäß § 14 Abs. 3 HWG erforderlich. Soweit die Niederschlagswassereinleitung in den Graben einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf und nicht mehr unter den Gemeingebrauch gemäß § 29 Abs. 1 HWG fallen sollte, schließt diese die erforderliche Genehmigung gemäß § 14 Abs. 3 HWG für die Einleitungsbauwerke mit ein. Es kann auch eine Einzelerlaubnis durch die Untere Wasserbehörde erforderlich werden oder die Maßnahme, soweit keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu befürchten sind, dem Gemeingebrauch zugeordnet werden. Dies hängt von der Menge und Art des einzuleitenden Niederschlagswassers und den daraus resultierenden Auswirkungen auf das Gewässer ab, die entsprechend gegenüber der Unteren Wasserbehörde darzulegen sind.

##### **14.3.2 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.

#### **14.4 Grundstücksbepflanzung**

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes neu gefasst. Sie gewährleisten ein Minimum an Durchgrünung des Grundstückes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung.

tigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die Festsetzung belässt dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

#### **14.5 Dachgestaltung**

Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan wird die Gestaltung der Dächer auf Sattel- und Walmdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° - 45° eingeschränkt.

Weiterhin werden als Bedachungsmaterial der Dächer der Hauptgebäude rote Ziegel rote Zementdachpfannen zugelassen.

Durch diese Festsetzungen ist gewährleistet, dass sich das Bauvorhaben auch gestalterisch in die Bebauung in der näheren Umgebung einfügt.

### **15. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung**

#### **15.1 Verbal-argumentative Einordnung**

Durch die Bebauungsplanänderung wird der Bau eines Wohnhauses im Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Eine Bebauung wäre auch nach den Maßstäben des § 34 BauGB möglich gewesen.

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

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

- ? Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen,
- ? Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen und
- ? Grundstücksbepflanzung.

#### **15.2 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.

### **16. 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.

### **17. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.