

<b>Vorlage III/632/2017</b>
-----------------------------

**Gemeindevertretung**  
zur 08. Sitzung  
am 28.04.2017

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan 8. Änderung des Bebauungsplanes „Stetteritz“

**Anlagen:**

- Planzeichnung zum Entwurf, Stand März 2017
- Textliche Festsetzungen zum Entwurf, Stand März 2017
- Begründung zum Entwurf, Stand März 2017
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Ansichten)
- Entwurf eines Durchführungsvertrages, Stand März 2017

**Die Gemeindevertretung möge beschließen:**

**a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den nachfolgend beschriebenen Geltungsbereich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 8. Änderung des Bebauungsplanes „Stetteritz“.

**Räumlicher Geltungsbereich**

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

**Anlass und Ziel der Planung**

Die Eigentümer der Grundstücke haben ein mit der Verwaltung der Gemeinde Roßdorf abgestimmtes städtebauliches Konzept für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf eigene Kosten ausgearbeitet.

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

Durch einen vorhabenbezogener Bebauungsplan in Form 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.

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Diesen Grundsätzen wird durch die Nachverdichtung des Grundstücks entsprochen.

**b) Beschluss zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Die Gemeindevertretung beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 8. Änderung des Bebauungsplanes „Stetteritz“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB bei.

**c) Beschluss des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Die Gemeindevertretung stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 8. Änderung des Bebauungsplanes „Stetteritz“ in der Fassung März 2017 zu.

**d) Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Gemeindevertretung beschließt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2“.

**Begründung:**

Zu a)

Von den Vorhabenträgern Frau Christina und Herr Eric Jaschke, Stetteritzring 28, 64380 Roßdorf wurde im September 2016 ein Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Errichten eines Wohnhauses gestellt. Diesem Antrag hat der Gemeindevorstand zugestimmt. Die Gemeindevertretung wird gebeten, den Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 8. Änderung des Bebauungsplanes „Stetteritz“ zu fassen.

Zu b)

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 unterhalb des für ein beschleunigtes Verfahren maßgeblichen Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

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.

Zu c)

Von der Planungsgruppe Darmstadt wurde ein Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Fassung März 2017) erstellt. Die Gemeindevertretung wird gebeten, dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 8. Änderung des Bebauungsplanes „Stetteritz“ zuzustimmen.

Zu d)

Der nächste Verfahrensschritt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Behördenbeteiligung und die öffentliche Auslegung des Entwurfes.

Die Gemeindevertretung wird gebeten, die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beschließen sowie den Gemeindevorstand zu beauftragen, die Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen

Durchführungsvertrag

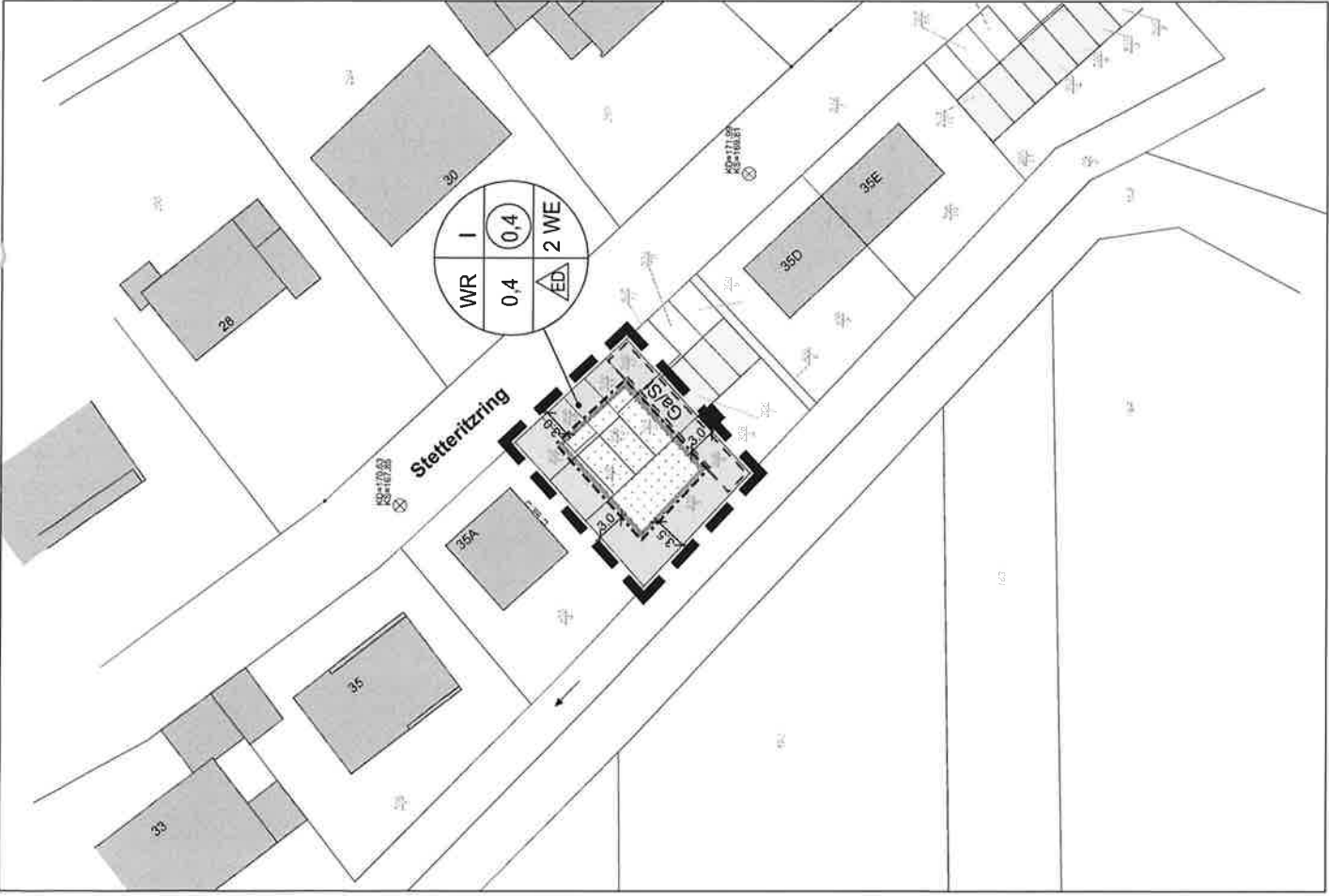
Der Durchführungsvertrag als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplan wird der Gemeindevertretung zur Kenntnis gegeben. Dieser wird spätestens bis zum Satzungsbeschluss unterschrieben.

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.



Christel Sprößler, Bürgermeisterin

<input type="radio"/> einstimmig	<input type="radio"/> dafür	<input type="radio"/> dagegen	<input type="radio"/> Enthaltungen
----------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	------------------------------------



**Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung**

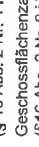
**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)



Reines Wohngebiet  
 (§ 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4  
 bis Abs. 9 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,4



Grundflächenzahl  
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)  
 Geschossflächenzahl  
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m.  
 § 20 Abs. 1 BauNVO)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)  
 Überbaubare Grundstücksfläche  
 (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

**Sonstige Planzeichen**



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen



Zweckbestimmung:  
 Garagen  
 Stellplätze  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemeinde Roßdorf  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 8. Änderung des  
 Bebauungsplanes "Stetteritz"

Entwurf

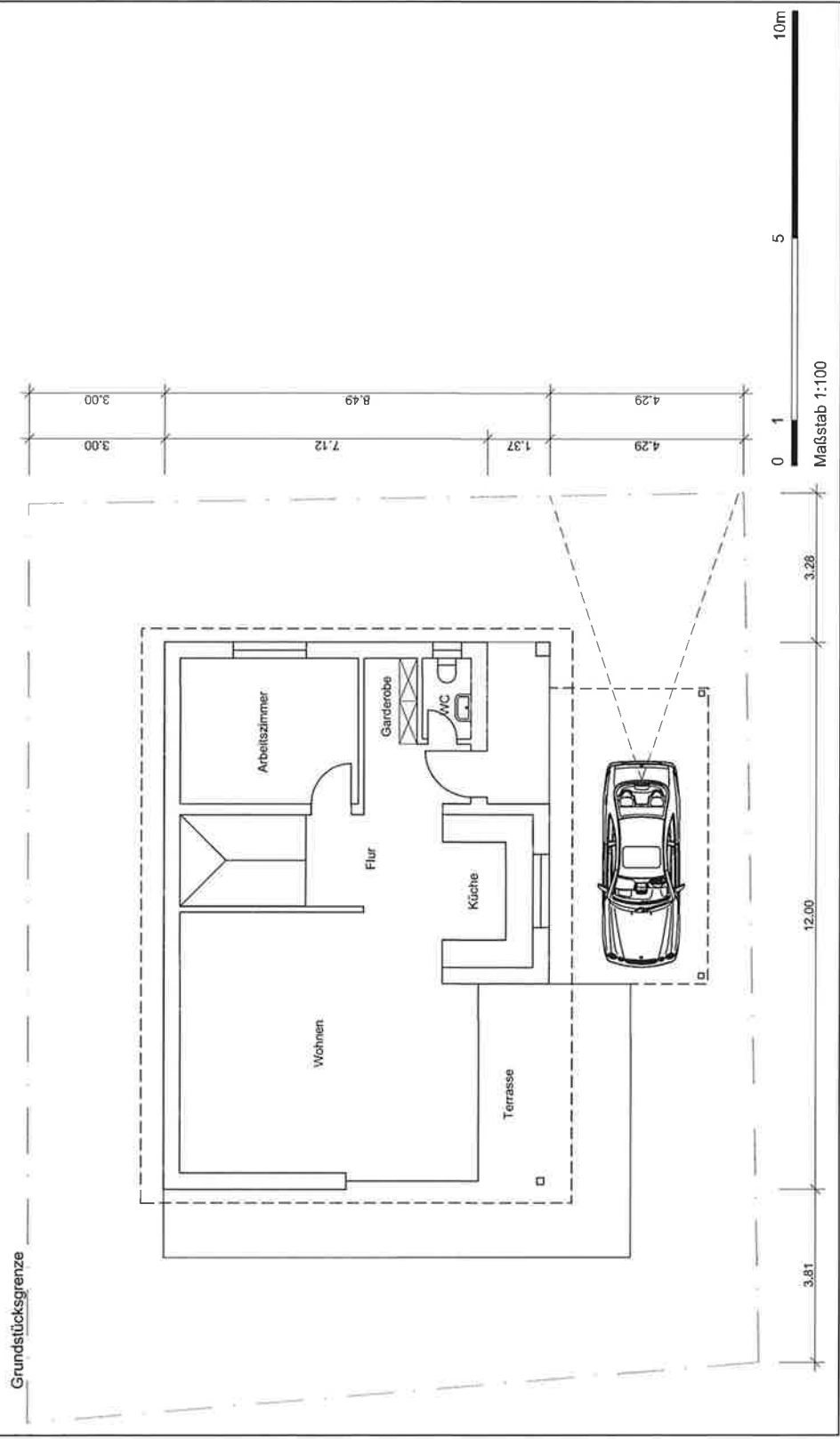
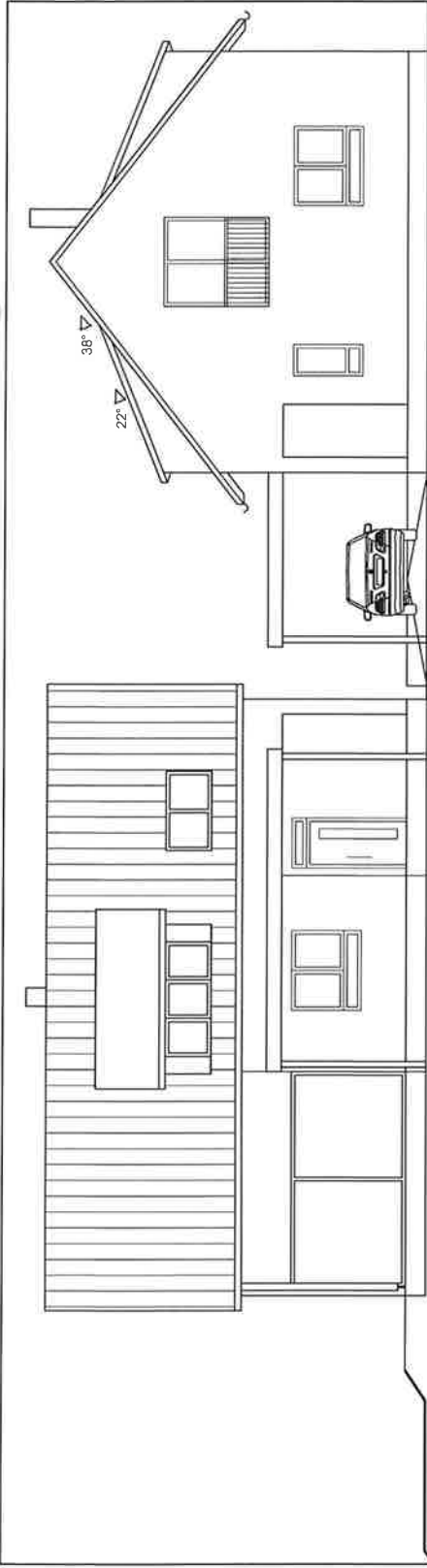


März 2017  
 M 1:500

(1572-02-41 16.03.2017)

PLANUNGSGRUPPE ● DARMSTADT  
 Alleenstraße 23  
 Telefon (06151)9950-0  
 64283 Darmstadt  
 mail@planungsguppeDA.de





Bauherren:  
Christina Jaschke und  
Eric Jaschke  
Seiterzing 28  
Roßdorf

Neubau eines Einfamilienwohnhauses  
Seiterzing 35 B  
64380 Roßdorf

Vorentwurf  
Grundriss, Ansichten  
Variante 2

Plan-Nr.	202	Maßstab	1:100
Projek-Nr.	1572	gez.	mk ls
Datum	10.03.2017		

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Altenstraße 23  
64293 Darmstadt  
Telefon (06151)9950-0  
Telefax (06151)995022

**Gemeinde Roßdorf**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
8. Änderung des Bebauungsplanes „Stetteritz“**

---

**Textliche Festsetzungen zum Entwurf**

**März 2017**

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

PLANUNGSRUPPE DARMSTADT  
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft  
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsruppeDA.de  
www.planungsruppeDA.de

## **I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

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

**2. Folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:**

### **2.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,00 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden ist zulässig.

### **2.2 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### **2.2.1 Anforderungen an die Außenbauteile**

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2016-07, "Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllungen", auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2016-07 und DIN 4109-2:2016-07 nachzuweisen.

#### **2.2.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen**

An Fassaden und Geschossen mit Außengeräuschpegeln von mehr als 50 dB(A) sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

##### Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können beim Bauamt der Gemeinde Roßdorf eingesehen werden.

### **2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 BauGB)**

#### **2.3.1 Versickerung von Niederschlagswasser**

Auf Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser der Dachflächen und der sonstigen befestigten Flächen ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Grundstücken zu versickern.

#### **2.3.2 Oberflächenbefestigung**

Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

Als wasserdurchlässige Beläge gelten u.a. wasserdurchlässige Pflastersysteme, Porenpflaster, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrassen und wassergebundene Wegedecken.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO**

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

### **4. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 2.2.2 wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie folgt neu gefasst:**

#### **Grundstücksbepflanzung**

Mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Pflanzung aus standortgerechten, einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern anzulegen und zu unterhalten.

Pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger, einheimischer Laubbaum oder ein Hochstammobstbaum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlungen.

### **5. Folgende bauordnungsrechtliche Festsetzung wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:**

#### **Stützmauern und Geländeauffüllungen**

Im südwestlichen Grundstücksbereich sind Stützmauern und Geländeauffüllungen bis zur Höhenlage der Oberkante des Stetteritzrings zulässig.

## **III. Hinweise und Empfehlungen**

### **6. Bodendenkmäler**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

### **7. Bodenschutz und Altlasten**

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

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.



## 8. Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen.

Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen und M. Rössler, 2012, ([http://www.vogelglas.info/public/voegel\\_glas\\_licht\\_2012.pdf](http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf)) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

## 9. Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

## 10. Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.

Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

## 11. Artenempfehlungen

### Mittelgroße Bäume und Kleinbäume zur Grundstücksbepflanzung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata „Paul's Scarlet“	Rot-Dorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus cerasifera „nigra“	Blutpflaume
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume in Sorten	

**Gemeinde Roßdorf**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
8. Änderung des Bebauungsplanes „Stetteritz“**

---

**Begründung zum Entwurf  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**März 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**

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

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

### 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.).....	6
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Stetteritz“ (o.M.).....	7
Abbildung 6: Bestehende Bebauung im Plangebiet.....	8
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

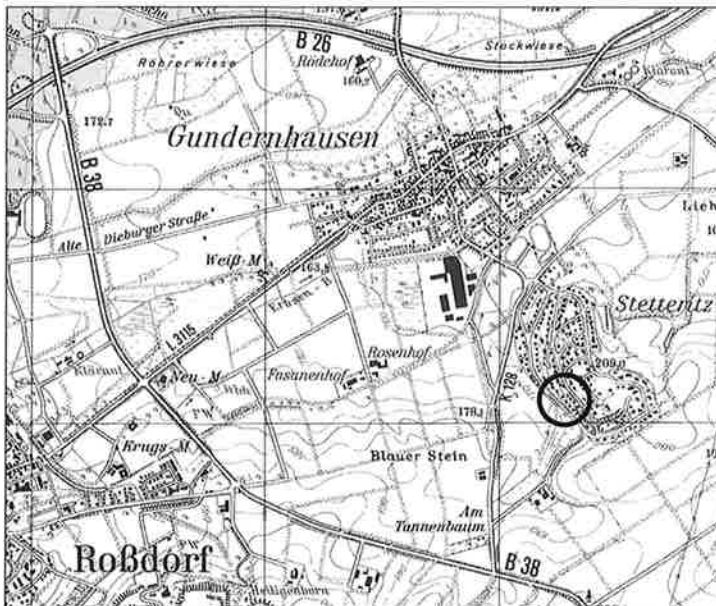


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (o.M.)

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.

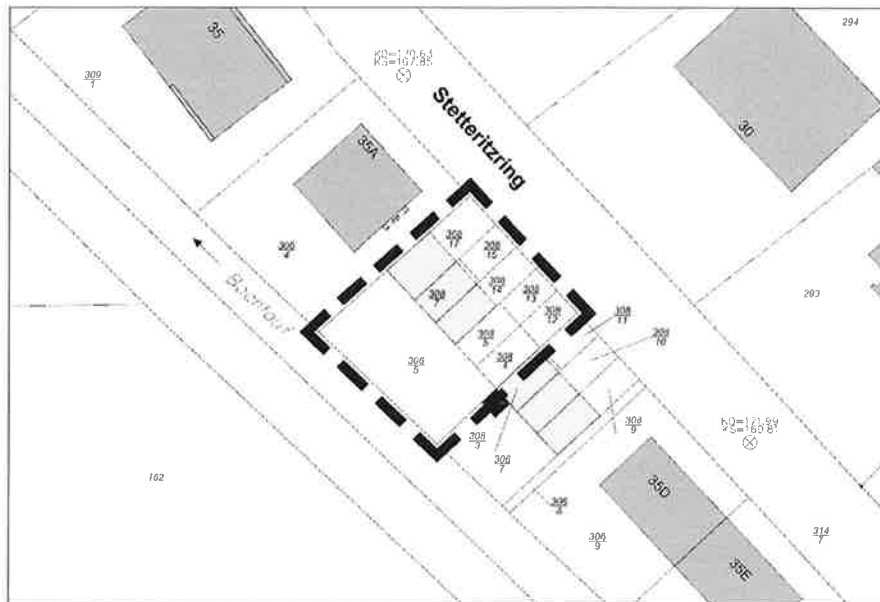


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (o.M.)

### 3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 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, 180), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- **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. 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- **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. 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

### 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 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 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 verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,

- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 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 m<sup>2</sup> (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.

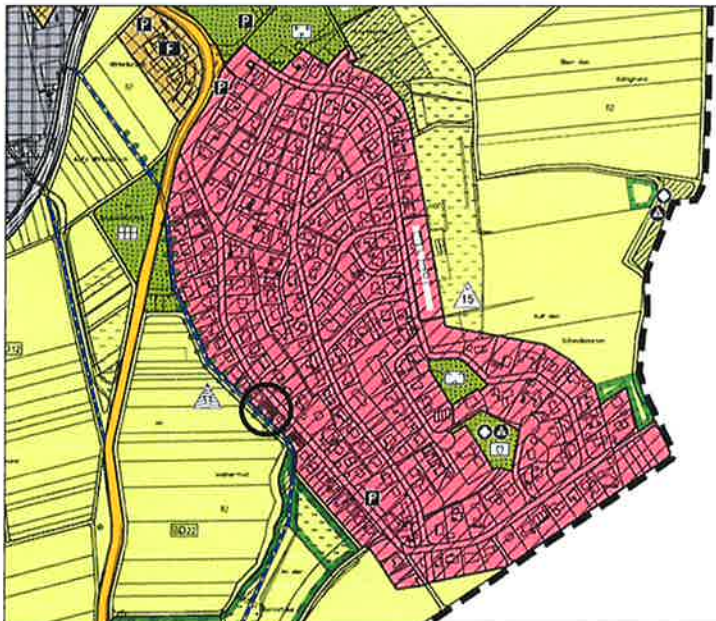


Abbildung 4: Flächennutzungsplan (o.M.)



## 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<sub>Str.Be.</sub>, Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen und gestalterische Regelungen zu Dächern (alle Dachformen mit Dachneigungen von 0° bis 38°).

Im südwestlichen Bereich ist eine geplante öffentliche Grünfläche „Weiherfloßgraben“ 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.

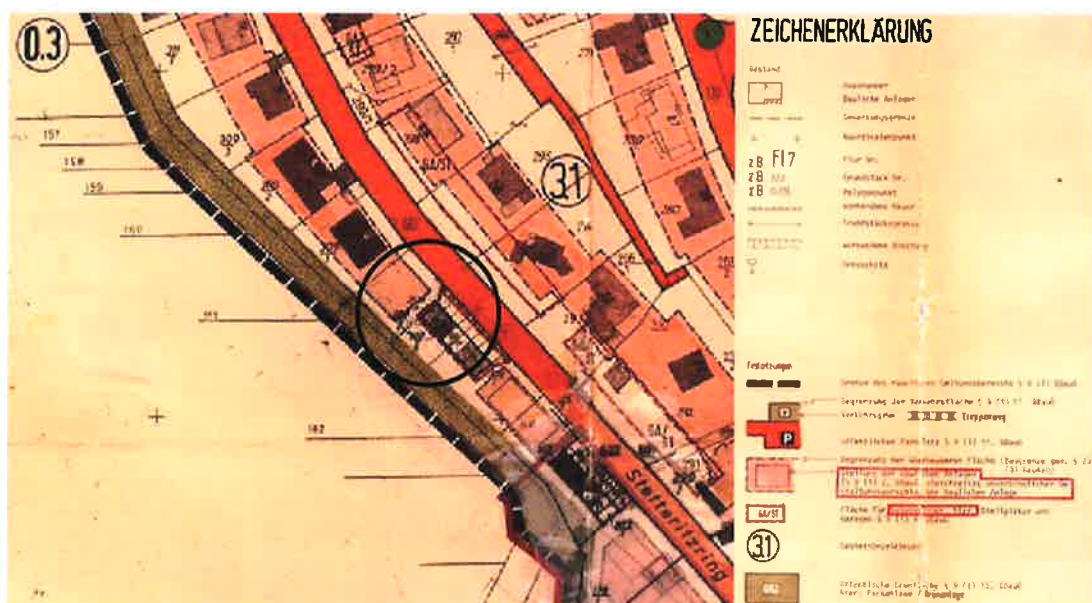


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Stetteritz“ (o.M.)

### 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 Magerrasen 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 Straßenverkehrsräusche 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](http://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 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 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 Flughafen 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 – Gundernhauer 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\*km<sup>2</sup>. 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 BSB<sub>5</sub>/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 ist, der eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung ermöglicht. Es darf nicht zu Beeinträchtigungen der Böschung kommen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen im Gewässer (z.B. Treppe, Steg o.ä.) nach § 22 Hessisches Wassergesetz (HWG) genehmigungspflichtig sind. Ein Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu stellen.

## **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<sub>Straße</sub> 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 Staubaufschlag 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.

## **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 m<sup>2</sup>