

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

August 2017

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
Dipl.-Ing. Christiane Winter (Landschaftsplanerin)

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 Planaufstellung	4
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Rechtsgrundlagen	5
4.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	6
5.	Planungsrechtliche Situation	6
5.1	Regionalplan	6
5.2	Flächennutzungsplan	7
5.3	Bebauungsplan	8
6.	Schutzgebietsausweisungen	8
6.1	Trinkwasserschutzgebiet	8
6.2	Natura 2000-Gebiete.....	8
7.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	8
8.	Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen	9
8.1	Relief, Geologie und Boden.....	9
8.2	Grund- und Oberflächenwasser.....	10
8.3	Klima und Luft	10
8.4	Ortsbild, Freizeit und Erholung	10
8.5	Vegetation	10
9.	Artenschutz	13
9.1	Fauna.....	13
10.	Immissionsschutz	14
10.1	Ausgangsdaten	14
10.2	Ergebnisse	15
11.	Belange der Wasserwirtschaft	15
11.2	Wasserversorgung	15
11.2.1	Wasserdargebot	15
11.2.2	Wasserbedarfsermittlung	16
11.3	Entwässerungssystem	16
11.4	Bodenversiegelung.....	17
11.5	Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser.....	17
11.6	Abwasser	17
11.7	Oberirdische Gewässer	17
12.	Bodenschutz	17
13.	Allgemeiner Klimaschutz	18
14.	Städtebauliches Konzept	18
15.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	18
15.1	Art der baulichen Nutzung	18
15.2	Maß der baulichen Nutzung	19

15.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	19
15.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	19
15.3	Bauweise	19
15.4	Überbaubare Grundstücksflächen	19
15.5	Stellplätze, Tiefgaragen und Spielplätze.....	19
15.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
15.6.1	Rückhaltung von Niederschlagswasser	20
15.6.2	Oberflächenbefestigung	20
15.6.3	Maßnahmen zum Artenschutz	20
15.7	Grundstücksbepflanzung.....	20
15.8	Begrünung von Tiefgaragen	20
15.9	Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen	21
16.	Begründung der wasserrechtlichen Satzung.....	21
17.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	21
17.1	Dächer	21
17.2	Einfriedungen	21
17.3	Sichtschutzanlagen	21
18.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....	21
18.1	Verbal-argumentative Einordnung	21
18.2	Ausgleich	22
19.	Umweltbericht	22
20.	Durchführungsvertrag	22
21.	Bodenordnung	22
22.	Planungsstatistik.....	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (o.M.).....	4
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (o.M.)	5
Abbildung 3: Ausschnitt RPS 2010 (o.M.)	6
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (o.M.)	8
Abbildung 5: Gebäude Bestand	9
Abbildung 6: Baumbestand auf dem Grundstück	11
Abbildung 7: Bestandsplan Biotoptypen.....	12

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Aufgrund der notwendigen Sicherung des Eigenbedarfes an Wohnbauten besteht in Roßdorf ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen.

Durch die Errichtung von Wohngebäuden soll der Wohnbedarf in Roßdorf gedeckt werden. Damit wird der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Die Eigentümergesellschaft eines Grundstücks an der Ringstraße hat ein mit der Verwaltung der Gemeinde Roßdorf abgestimmtes städtebauliches Konzept für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf eigene Kosten ausgearbeitet.

Das Grundstück liegt bisher innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB, fügt sich jedoch nach Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die nähere Umgebung ein. Zur Verwirklichung der geplanten Bebauung soll deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

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, zudem wird eine Baulücke innerhalb der Ortslage geschlossen.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Südwesten von Roßdorf und umfasst in der Flur 11, das Flurstück Nr. 191/1.



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

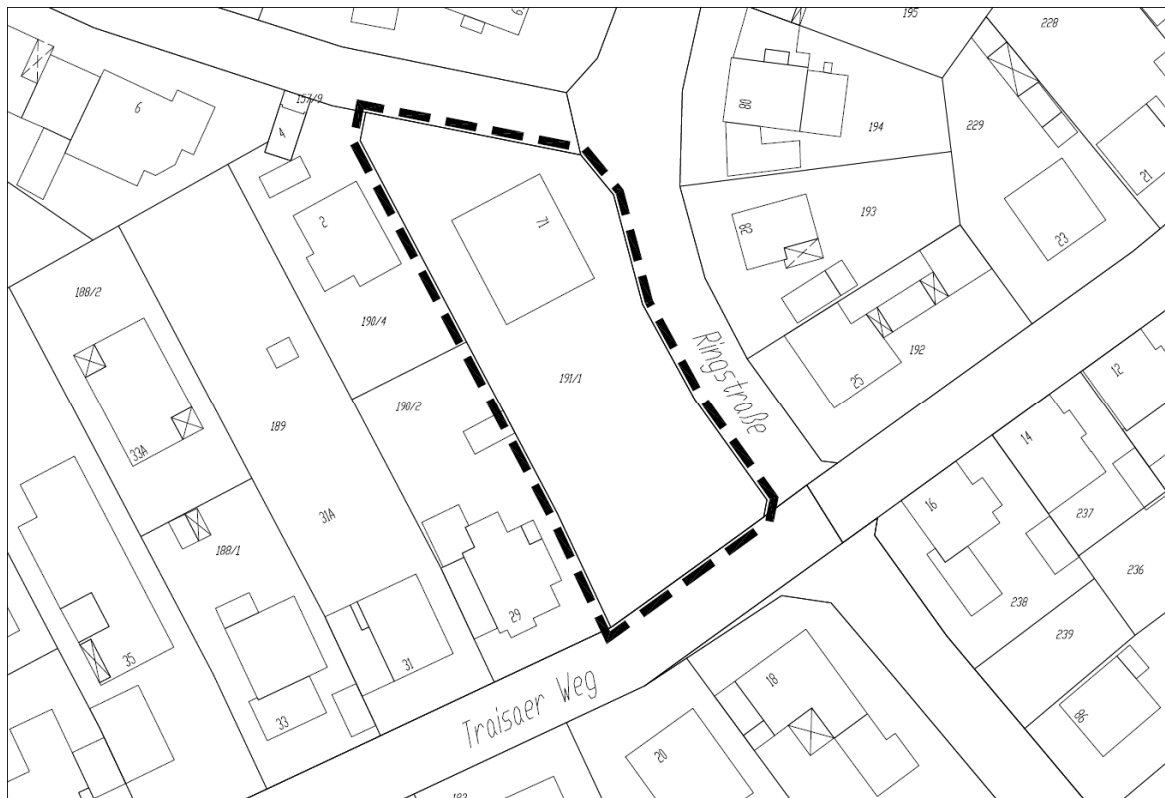


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (o.M.)

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1062)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1063)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 122 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 55 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 4 des Gesetzes vom 05.05.2017 (BGBl. I S. 1074)

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. 650 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.

Der Bebauungsplan 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

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

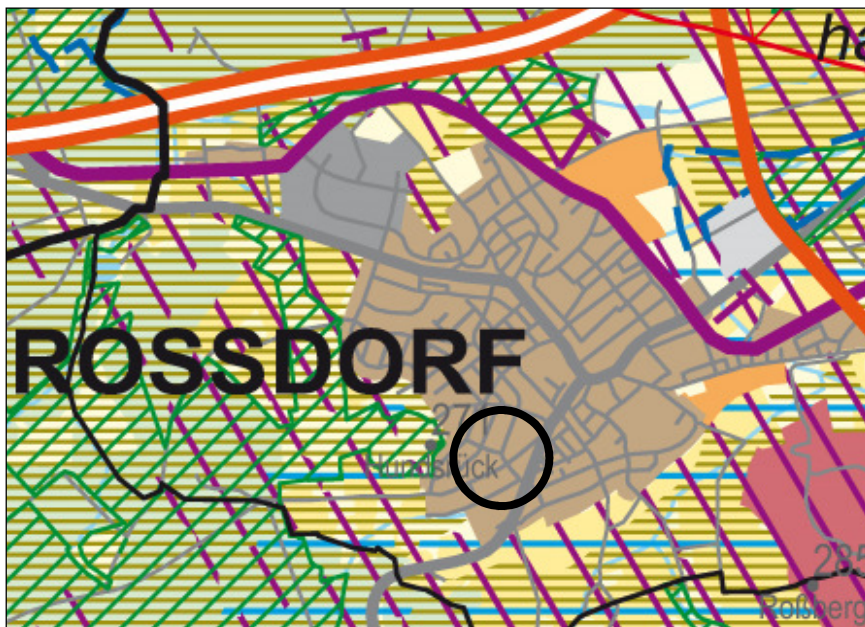


Abbildung 3: Ausschnitt RPS 2010 (o.M.)

Siedlungsdichtewerte

Der 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 sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-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 seine Infrastruktur und baulichen Strukturen ländlich geprägt. Das Plangebiet liegt am Rande der Gemeinde Roßdorf im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen und stellt ein klassisches Wohnbaugebiet mit größtenteils Ein- und Zweifamilienhäusern dar.

Die Gemeinde Roßdorf und insbesondere das Plangebiet ist dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen.

Ermittlung des Bruttowohnbaulandes und der zulässigen Wohneinheiten

Das Grundstück der geplanten Wohnbebauung hat eine Größe von ca. 0,13 ha. Die Planung sieht die Errichtung von 10 WE vor. Bezogen auf die Größe des Baugrundstücks resultiert daraus ein Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 von ca. 77 WE je ha. Eine Einzelbetrachtung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist in Bezug auf die regionalplanerischen Zielvorgaben nicht zielführend, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe von 0,13 ha nicht exemplarisch für die Dichte der umgebenden Bebauung stehen kann.

Im Plangebiet wird die Dichtevorgabe des RPS/RegFNP 2010 für den ländlichen Siedlungstyp von 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha rein rechnerisch überschritten.

Bei dem Baugrundstück handelt es sich um ein Bestandsgebiet. Eine zulässige Überschreitung der Siedlungsdichtewerte in vorhandenen Baugebieten wird durch ein Urteil des VGH Kassel vom 13.10.2016 mit folgendem auszugsweisen Wortlaut gestützt:

„Dabei vertritt der Senat die Auffassung, dass der Plansatz Z3.4.1-9 RPS/RFNP insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gilt. Für die Überplanung vorhandener Baugebiete gelten Besonderheiten, mit denen zwingende raumplanerischer Vorgaben zur Bebauungsdichte unzulässiger Weise kollidieren würden. Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete sind die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten. Eine zwingende Obergrenze für die bauliche Dichte in bereits bebauten Gebieten würde eine Orientierung an den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten erschweren oder gar verhindern.“

Gemäß diesem Urteil ist eine Überschreitung der regionalplanerischen Dichtewerte somit zulässig.

5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück Ringstraße 71-73 als „Wohnbaufläche – Bestand“ dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

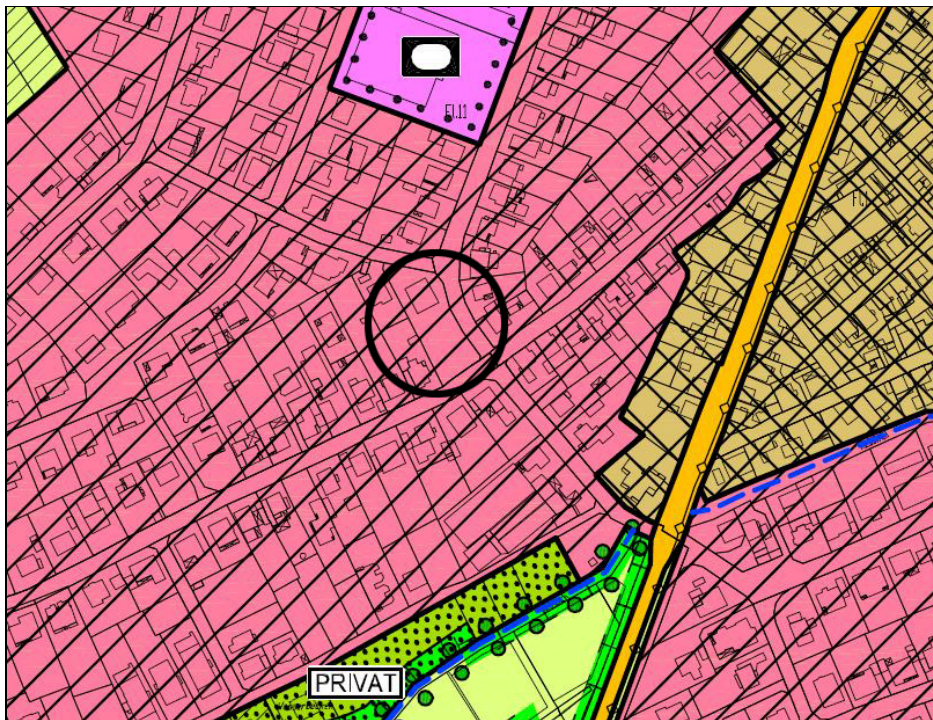


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (o.M.)

5.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

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. 1516 ff.) ist zu beachten.

6.2 Natura 2000-Gebiete

In einer Entfernung von ca. 400 m befindet sich westlich des Plangebietes das FFH-Gebiet 6118-305 „Wald und Magerrasen bei Roßdorf“. Aufgrund der Entfernung des FFH-Gebietes zum Plangebiet und der zwischenliegenden Bebauung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele zu rechnen.

7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Gemeinde Roßdorf. Östlich grenzt die Ringstraße, südlich der Traisaer Weg und nördlich der Rückertweg an. Im Westen befindet sich in direkter Nachbarschaft weitere Wohnbebauung.

Der nördliche Grundstücksteil (Ringstraße 71) ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus in Fertigbauweise bebaut, das Gebäude ist von einem Garten umgeben. Der südliche Teil (Ringstraße 73) stellt im Siedlungsgefüge zurzeit eine Baulücke dar und ist als unstrukturierte Wiesenfläche ohne jegliche Bebauung ausgebildet.

Die direkte umgebende Bebauung ist durch Einfamilienhäuser mit Hausgärten geprägt. Im Bereich Ringstraße / Wilhelm-Leuschner-Straßen finden sich auch Mehrfamilienhäuser. Außerdem befinden sich in der Nähe des Plangebiets eine Gärtnerei im Süden und eine

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

Das Grundstück ist dreiseitig erschlossen über Traisaer Weg, Rückertweg und Ringstraße.



Abbildung 5: Gebäude Bestand

8. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

8.1 Relief, Geologie und Boden

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden von etwa 212 auf 209 m ü.NN.

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

Im Rahmen einer Baugrunderkundung (Galfe Ingenieurgesellschaft mbH, Viernheim 2016) wurden folgende Bodentypen festgestellt: unter einer Schicht aus Mutterboden folgt schwach toniger, schwach feinsandiger Schluff, der von Löss unterlagert wird. Unter der Lössschicht wurde teilweise stark feinsandiger Schluff erbohrt.

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

Durch die Erhöhung des Bebauungs- und Versiegelungsgrades im Plangebiet kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen bisher unversiegelter Bodenbereiche und zu einem Verlust des Wirkungsgefüges des Bodens (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion). Als Vermeidungsmaßnahme wird vorgesehen, dass befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke als teilversiegelte Flächen anzulegen sind. Da es sich um ein kleinflächiges Vorhaben in einem bereits bebauten Bereich handelt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

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*km². Der mengenmäßige Zustand wird mit gut beurteilt und die Verschmutzungsempfindlichkeit ist mittel bis gering.

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist schwankend. Im Rahmen einer Baugrunderkundung (Galfe Ingenieurgesellschaft mbH, Viernheim 2016) wurden Schichtenwasser in einer Tiefe von 204,4 m ü.NN festgestellt.

Die unversiegelten, gärtnerisch genutzten Bereiche im Plangebiet übernehmen eine Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung. Die Planung ermöglicht eine höhere bauliche Ausnutzung des Plangebietes und somit einen Anstieg der bebauten und versiegelten Flächen. Dadurch kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch die Kleinflächigkeit des Vorhabens sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Südlich des Plangebietes verläuft in etwa 130 m Entfernung der Erbsenbach. Die Planung hat keinen negativen Einfluss auf das Gewässer.

8.3 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen Oberrheingraben und Odenwald. Vorherrschend ist ein mildes Klima mit Jahresmitteltemperaturen von etwa 9 C und einem mittleren jährlicher Niederschlag von 600-700 mm. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest bis West

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Kleinflächigkeit und Ausprägung eine geringe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung. Die Baum- und Gehölzbestände im Plangebiet tragen zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei. Vor allem der große Walnussbaum südlich des Gebäudes besitzt eine Bedeutung zur klimaökologischen Ausgleichsfunktion der benachbarten Siedlungsflächen.

Durch die Planung kommt es aufgrund der Erhöhung des Bebauungs- und Versiegelungsgrades und dem Verlust an Grünflächen und eines Großbaumes in einem gewissen Grad zu einer Verschlechterung der der kleinklimatischen Situation. Als Ausgleich sind innerhalb des Plangebietes Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen vorgesehen.

8.4 Ortsbild, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet liegt im Siedlungskörper von Roßdorf. Die Umgebung ist geprägt durch eine Bebauung überwiegend aus Einzelhäusern, teilweise auch aus Mehrfamilienhäusern mit Gartenbereichen. Prägend für das Ortsbild ist vor allem der große Walnussbaum. Vor allem der als brachgefallene Gartenfläche ausgeprägte südliche Grundstücksteil hat keinen positiven Einfluss auf das Ortsbild.

Das Grundstück ist eingezäunt und befindet sich in Privatbesitz. Somit hat es keine Bedeutung für Erholung und Freizeitgestaltung der Bevölkerung.

Durch die Planung kommt es zu einer Neubebauung des Grundstückes mit zwei Mehrfamilienhäusern. Durch eine ortsangepasste Gestaltung und eine angemessene Begrünung des Grundstückes, kommt es zu keinen negativen Beeinträchtigungen des Ortsbildes.

8.5 Vegetation

Im Folgenden wird ein Überblick über die im Plangebiet zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Oktober 2016 vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen gegeben.

Das Plangebiet umfasst ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück mit einem großzügigen Hausgarten. Der Garten ist überwiegend als Rasenfläche ausgeprägt. Im Hauseingangsbereich liegt ein Beet mit Ziergehölzen. Südlich des Gebäudes steht ein großer Walnussbaum, am Ostrand des Grundstückes zwei Obstbäume (Apfel und Birne), im Terrassenbereich zwei ältere Fliederbüsche. Das Grundstück ist komplett eingefriedet im Norden und Westen mit einer Hecke aus Kirschlorbeer.



Abbildung 6: Baumbestand auf dem Grundstück

Die Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit Hausgartenflächen.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Ausprägung als überwiegend strukturarmer Hausgarten keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt. Von ökologischer Bedeutung sind die vorhandenen Bäume, vor allem der große Walnussbaum. Im Rahmen der Planung sind eine Begrünung des Grundstückes, die Begrünung der Tiefgarage und die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.



Abbildung 7: Bestandsplan Biotypen

9. Artenschutz

Im Rahmen des gesetzlichen Artenschutzes nach den Vorgaben des §§ 44-45 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung eine Beeinträchtigung der potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

Für das Plangebiet liegt kein aktuelles Artenschutzgutachten vor. Für die benachbarten Grundstücke Ringstraße 88 / Wilhelm-Leuschner-Straße 55 wurde im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 88 und Wilhelm-Leuschner-Straße 55“) ein Artenschutzgutachten erstellt: „Vorhaben- und Erschließungsplan „Ringstraße 88 und Wilhelm-Leuschner-Str. 55“ in Roßdorf, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Brensbach, Juli 2014.

Die Ergebnisse und die daraus resultierenden Artenschutzmaßnahmen können aufgrund der vergleichbaren Strukturen auf das vorliegende Plangebiet übertragen werden. Im Folgenden werden die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens für die Grundstücke Ringstraße 88 / Wilhelm-Leuschner-Straße 55 in einer auf das Plangebiet übertragbaren Form dargestellt.

9.1 Fauna

Die vorhandene Gehölzvegetation auf dem Grundstück ist Lebensraum von Gehölz- sowie von Nischen- und Höhlenbrütern. Bäume, Hecken und Gebüsche bieten einen geeigneten Lebensraum. Auch das vorhandene Gebäude kann von Nischenbrütern als Brutbiotop genutzt werden.

Für Fledermäuse potenziell geeignete Sommerquartiere sind Nischen in älteren Bäumen und Gebäuden. Potenzielle Strukturen für Winterquartiere sind nicht vorhanden.

Wirkungen des Vorhabens

Mit den geplanten Maßnahmen verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- Entfernen von Sommerquartieren und Nistplätzen
- Störungen durch Lärm, Bewegung und Licht während der Bauphase.

Potenziell betroffene artenschutzrelevante Artengruppen bzw. Gilden sind Vögel (Gehölz- sowie Höhlen- und Nischenbrüter) und Fledermäuse. Alle heimischen Vogelarten sind gemäß Artikel 1 der europäischen Vogelschutz-Richtlinie besonders geschützt. Alle heimischen Fledermausarten sind gemäß Anhang IV der europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) streng geschützt.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern.

Nr.	Art der Maßnahme	betroffene Art(en)
M 1	Durchführung aller Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar). Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen.	Vögel, Fledermäuse
M 2	Beginn von Abriss- und Bauarbeiten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar - Winterquartiere von Fledermäusen in Gebäuden werden nicht erwartet.	Vögel, Fledermäuse

Nr.	Art der Maßnahme	betroffene Art(en)
M 3	Keine Durchführung von Bauarbeiten (Lärmentwicklung und Kunstlichteinsatz) in der Dunkelheit während der Frühjahr- und Sommermonaten (März bis September), um Störungen und Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden.	Fledermäuse

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass unter der Beachtung der oben aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen der Eintritt von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Schädigung, Tötung, Störung von Tierarten, die einem strengen bzw. europarechtlichen Schutzstatus unterliegen), nicht zu erwarten ist.

10. Immissionsschutz

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist durch Straßenverkehrsgeräusche der Wilhelm-Leuschner-Straße (L 3104) belastet. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bauleitplanverfahren „Erlehe“ (DR. GRUSCHKA INGENIEURGESELLSCHAFT GMBH, Bensheim, APRIL 2016) wurden die Geräuschimmissionen für das Planungsgebiet berechnet und Lärmschutzmaßnahmen geprüft.

10.1 Ausgangsdaten

Die Emissionspegel der Wilhelm-Leuschner-Straße (L 3104) wurden gemäß RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) auf der Grundlage der aktuellen Verkehrsmengenkarte 2010 für das Land Hessen berechnet.

Die Aufteilung des DTV-Wertes auf den Tag- und Nachtzeitraum erfolgt gemäß den einschlägigen Faktoren für Landesstraßen nach Tab. 3 der RLS-90. Die prozentualen Lkw-Anteile tags/nachts werden aus den 24-h-Werten der Verkehrsmengenkarte unter Beibehaltung des Verhältnisses der Anhaltswerte für Landesstraßen nach Tab. 3 der RLS-90 von tags 20 % und nachts 10% ermittelt. Im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite wird die allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Prognosejahr 2025 mit 1 % pro Jahr angesetzt.

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											
Zählung 2010	7.666	460	61	3,2	1,6	50	50	0	< 5	59,7	49,9
Prognose 2025											
v = 50 km/h	8.900	534	71	3,2	1,6	50	50	0	< 5	60,3	50,5

Tab. 1: Verkehrsmengen und Emissionspegel der Wilhelm-Leuschner-Straße (L 3104)

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)

Die Berechnungen von ca. 60,3 dB(A) tags und ca. 50,5 dB(A) nachts beruhen auf einem Abstand von 25 m zur Straße.

10.2 Ergebnisse

Es gelten folgende schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 für die städtebauliche Planung für Allgemeine Wohngebiete:

Art der baulichen Nutzung	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet WA	55 dB (A)	45 dB (A)

Betrachtet man die im Gutachten dargelegten Werte und vergleicht diese mit den Orientierungswerten, sind im Bereich des Vorhabens in einem Abstand von mindestens 125 m zur Wilhelm-Leuschner-Straße (bei freier Schallausbreitung) mit ca. 50 dB(A) tags und ca. 40 dB(A) nachts keine Überschreitungen zu verzeichnen.

11. Belange der Wasserwirtschaft

11.1 Verwendete Unterlagen

Zur Darstellung der wasserwirtschaftlichen Belange wurden folgende Unterlagen verwendet:

- Flächennutzungsplan Roßdorf, hier: wasserwirtschaftliche Planunterlagen zur Trinkwasserversorgung, HG Büro für Hydrogeologie und Umwelt GmbH, Gießen, 28.09.2005 (Az: 05062)
- Erkundung des Baugrundes Ringstraße 71-73, Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft mbH, Viernheim 31.10.2016.

11.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeindewerke Roßdorf. Alle Ortsteile sind an das Versorgungsnetz angeschlossen.

Um den Nachweis der gesicherten Wasserversorgung zu erbringen, wurde vom Büro HG GmbH ein entsprechendes Gutachten zur Trinkwasserversorgung (HG Büro für Hydrogeologie und Umwelt GmbH: Flächennutzungsplan Roßdorf, hier: wasserwirtschaftliche Planunterlagen zur Trinkwasserversorgung, Gießen, 28.09.2005 (Az: 05062)) erstellt. Die nachfolgenden Ausführungen sind diesem Gutachten entnommen.

11.2.1 Wasserdargebot

Für das Gemeindegebiet Roßdorf wurde bereits im Jahr 1998 vom Büro HG ein Wasserversorgungskonzept erstellt (HG Büro für Hydrogeologie und Geohydraulik GmbH: Wasserversorgungskonzept der Gemeinde Roßdorf/Odw., Lich, 12.08.1998 (Az: 96057)), in dem die wesentlichen Informationen zur Grundwasserbewirtschaftung für die Gemeinde Roßdorf beschrieben sind.

Die **Wasserversorgung** der Gemeinde Roßdorf erfolgt derzeit etwa zu zwei Dritteln (ca. 65%) über eigene Quelfassungen und Brunnen und zu einem Drittel (ca. 35%) über den Bezug von Fremdwasser durch das Gruppenwasserwerk Dieburg.

Zur **Grundwassergewinnung** nutzt die Gemeinde Roßdorf derzeit 3 Quellgebiete sowie 3 Tiefbrunnen. Weiterhin werden 2 Brunnen als Betriebswasserbrunnen für Beregnungszwecke im Sportzentrum und für Reinigungszwecke auf der Kläranlage Gundershausen eingesetzt. Die Gewinnungsanlagen sind in dem Übersichtslageplan in Anlage 1, Bl. 1 des o.g. Gutachtens eingetragen.

Nach den geltenden Entnahmerechten (WR) können aus den Gewinnungsanlagen der Gemeinde Roßdorf folgende Wassermengen gefördert werden:

Brunnen I:	40.000 m ³ /a, entsprechend	110 m ³ /d
------------	----------------------------------------	-----------------------

Brunnen II und III (gemeinsam):	410.000 m ³ /a, entsprechend	1.124 m ³ /d
Quellen:	gesamte Schüttung	
WR insgesamt:	630.000 m ³ /a, entsprechend	1.726 m ³ /d
Zulieferung HB II:	75 m ³ /h, entsprechend	1.800 m ³ /d

Summe Dargebot: 3.526 m³/d

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, durch Umstellung der Schaltung ab dem Hochbehälter (HB) II eine weitere Menge von 75 m³/h bzw. 1.800 m³/d zuzuliefern.

11.2.2 Wasserbedarfsermittlung

Der **Wasserverbrauch** kann laut o.g. Gutachten mit max. 129 l/(EW*d) angesetzt werden. Der aktuelle tägliche Wasserbedarf berechnet sich danach auf rd.: 12.592 Ew * 129 l/(EW*d) = **1.624 m³/d**

Bei einer zukünftigen angenommenen Einwohnerzahl für Roßdorf bis zum Jahr 2020 von 13.250 Einwohnern ergibt sich folgender durchschnittlicher **Wasserbedarf**:

13.250 Einwohnern * 150 l/(EW*d) = **1.988 m³/d**

Der **Spitzenbedarf** wird mit 250 l/(EW*d) veranschlagt. Daraus ergibt sich folgender Wasserbedarf:

Spitzenbedarf derzeit: 12.234 Einwohnern * 250 l/(EW*d) = **3.059 m³/d**

Spitzenbedarf geplant: 13.250 Einwohnern * 250 l/(EW*d) = **3.313 m³/d**

Als **Summe des für alle Planungen in Roßdorf zu erwartenden Spitzenbedarfs** (Wohngebiete, Sondergebiete, Gewerbegebiete, Sport- und Friedhofsfläche) ergeben sich gemäß dem oben genannten „Gutachten zur Trinkwasserversorgung“ insgesamt: **ca. 3.620 m³/d**.

Der zukünftige tägliche Spitzenbedarf liegt somit über dem eigentlichen Dargebot von 3.526 m³/d. Durch die Option, weitere 1.800 m³/d über den HB II zu beziehen, wird der geplante Gesamtbedarf der Gemeinde Roßdorf trotzdem durch die bestehende Infrastruktur gedeckt.

Der durchschnittlich zu erwartende Wasserbedarf von **1.988 m³/d** kann bereits durch das bestehende Dargebot gedeckt werden.

11.3 Entwässerungssystem

Schmutzwasser

Das Baugebiet wird über ein Mischsystem entwässert. Die zu erwartende Schmutzwassermenge wird über das Abwassersystem in der Wilhelm-Leuschner-Straße in das Kanalnetz der Gemeinde Roßdorf eingeleitet. Die Abwassermengen können problemlos vom vorhandenen Rohrsystem DN 600 und somit auch von der Kläranlage aufgenommen und gereinigt werden. Bedingt durch die topografischen Vorgaben ergeben sich keine hydraulischen Probleme.

Regenwasser

Eine Versickerung des Regenwassers ist bedingt durch den Grundwasserpegel und die nicht versickerungsfähigen Böden nicht möglich.

Die aus dem geplanten Plangebiet zusätzlichen Abflussmengen können jedoch teilweise durch die geplante Tiefgaragenbegrünung und Rückhalteanlagen in Form von z.B. Zisterne zurückgehalten werden.

11.4 Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke als teilversiegelte Flächen anzulegen sind, damit das hier anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Erreicht werden kann dies auch durch die Verwendung von Materialien wie zum Beispiel einer wassergebundenen Decke, Kies oder einem Öko-Pflaster.

11.5 Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im Bebauungsplan wird aufgrund der Bodenverhältnisse keine Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von befestigten Flächen festgesetzt.

Pro Grundstück ist jedoch eine geeignete Rückhalteinrichtung oder Zisterne mit einem Speichervolumen von mindestens 20 Liter pro m² projizierte Dachfläche zu errichten. Außerdem sind die Dächer mit Dachbegrünungen zu versehen.

11.6 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 BSB₅/d ausgelegt. Die Bemessung erfolgte mit einem spezifischen Wasserverbrauch von 180 l/E*d. Derzeit sind etwa 12.600 Einwohner angeschlossen.

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

11.7 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Nähe vorhanden.

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. 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 auf dem Grundstück Ringstraße 71-73 innerhalb des Ortskörpers von Roßdorf. 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 0,5, den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Festsetzung von Tiefgaragenbegrünung 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

Das Plangebiet soll mit zwei Mehrfamilienhäusern als Einzelhäuser bebaut werden. Diese sollen über zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verfügen. Pro Wohngebäude sind 5 behindertengerechte Seniorenwohnungen geplant.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Roßdorf sieht für Seniorenwohnungen einen Stellplatz je Wohnung vor. D.h. bei den geplanten 10 Wohnungen sind insgesamt 10 Stellplätze notwendig. Die notwendigen 10 Stellplätze werden auf dem Grundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen. Zusätzlich werden 7 oberirdische Stellplätze geplant.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über den Traisaer Weg, von dem aus auch 4 Stellplätze erschlossen werden.

15. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

15.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll zu Wohnzwecken genutzt werden, weshalb vorhabenbezogen zwei Wohngebäude mit jeweils 5 seniorengerechten Wohnungen zulässig sind.

Mit dieser Regelung wird zum einen eine gewisse Wohndichte gewährleistet und zum anderen die notwendige Zahl der Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Roßdorf definiert.

Eine Seniorenwohnung wird im ergänzenden Durchführungsvertrag wie folgt definiert:

- Wohnung und dazugehörige Neben- und Gemeinschaftsräume sind von den öffentlichen Verkehrsflächen aus stufenlos erreichbar,

- ein Fahrstuhl ist vorhanden,
- ein Freisitz, Balkon, Erker, Wintergarten oder eine Loggia ist vorhanden,
- es befinden sich keine Schwellen und Niveauunterschiede innerhalb der Wohnungen,
- die Türen innerhalb der Wohnungen und von Aufzügen, von Haus- und Wohnungseingängen sowie alle Bewegungsflächen und ggfls. Rampen entsprechen der DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen Ausgabe: 2011-09),
- die Bäder und Küchen entsprechen der DIN 18040-2.

15.2 Maß der baulichen Nutzung

15.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für die Wohnbebauung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

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

15.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Es werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Als weitere Festsetzung zum Maß der Nutzung wird eine Festsetzung zur Gebäudehöhe von $GH_{max} = 10,50$ m (höchster Punkt des Daches) getroffen. Die Begrenzung der Gebäudehöhe ist notwendig, da alleine durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10,50 m ist für die 2-geschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss und einem flachgeneigten Dach notwendig.

Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird eine Höhe von 209,94 m ü.NN (Oberkante Kellergeschossdecke) angenommen.

Dieser Höhenbezugspunkt ist Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO.

15.3 Bauweise

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

15.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Bestand in der näheren Umgebung werden für die Wohngebäude Bauflächen festgesetzt, die zu allen Grundstücksgrenzen einen ausreichenden Abstand einhalten.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die Einhaltung der vorgesehenen Abstände zu den angrenzenden Grundstücken und zu den umgebenden Straßen gesichert. Der zu den Erschließungsstraßen einzuhaltenen Abstand sichert eine Vorgartenzone in diesem Bereich. Die Abstände zu angrenzenden Grundstücken sichern Freiflächen auf dem Grundstück im Plangebiet.

15.5 Stellplätze, Tiefgaragen und Spielplätze

Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen und weitere 7 Stellplätze werden als oberirdische Stellplätze festgesetzt. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im nördlichen Teil des Grundstücks wird eine Kinderspielplatzfläche als Nebenanlage festgesetzt.

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

15.6.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung ist bedingt durch die nicht versickerungsfähigen Böden nicht möglich. Die anfallenden Regenwassermengen sind auf dem Grundstück rückzuhalten.

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser dient 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.

15.6.2 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.

15.6.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind Fäll- und Rodungsmaßnahmen und die Räumung des Baufeldes im Winterhalbjahr durchzuführen. Bei Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass es nicht zur Verletzung oder Tötung von Individuen kommt.

Um Beeinträchtigungen für Fledermäuse zu vermeiden, sind Bauarbeiten in den Frühjahr- und Sommermonaten (März bis September) in der Dunkelheit mit Beleuchtung nicht zulässig.

15.7 Grundstücksbepflanzung

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Begrünung der Grundstücke und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung 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.

15.8 Begrünung von Tiefgaragen

Die festgesetzte Tiefgaragenbegrünung trägt mit den übrigen Begrünungen dazu bei, dem Plangebiet einen durchgrünteren Charakter zu geben und den Anteil befestigter Flächen zu begrenzen.

15.9 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Die Definition von Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen stellt sicher, dass die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in zeitlicher Nähe zum Zeitpunkt der Eingriffe erfolgt.

Die Festsetzung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

16. Begründung der wasserrechtlichen Satzung

Durch die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser werden die Trinkwasserressourcen geschont, der Eingriff in den Wasserhaushalt gemindert und die Kläranlagen entlastet.

17. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

17.1 Dächer

Da das Satteldach und das Walmdach die prägenden Dachformen in der näheren Umgebung sind, wird festgesetzt, dass flachgeneigte Walmdächer mit einer Dachneigung von 12° zulässig sind.

17.2 Einfriedungen

Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen erhält ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre.

17.3 Sichtschutzanlagen

Durch die Festsetzung von Sichtschutzanlagen an Mülltonnenabstellplätzen werden diese Anlagen den direkten Blicken entzogen. Dadurch tragen sie zum harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei.

18. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

18.1 Verbal-argumentative Einordnung

Durch den Bebauungsplan wird der Bau von zwei Wohnhäusern planungsrechtlich gesichert.

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 Ortsbild. Aufgrund der Vorbelastung in Form der bestehenden Bebauung der Fläche kommt es durch das Vorhaben zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Vermeidung, 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,
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen,
- Baumanpflanzungen und Grundstücksbepflanzung,
- Begrünung der Tiefgarage,

- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

18.2 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.

19. 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.

20. Durchführungsvertrag

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan schließt die Gemeinde einen Durchführungsvertrag mit dem Eigentümer und dessen Rechtsnachfolgern.

Der Vertrag enthält u.a. folgende den Bebauungsplan ergänzende Regelungen:

- Städtebauliche Planung des Vorhabens,
- Definition von seniorenrechtlichen Wohnungen
- Kostentragung und Fristen für die Baudurchführung;

21. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

22. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan	1.309 m ²
-------------------------------	----------------------