

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 88 und Wilhelm-Leuschner-Straße 55“

Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Oktober 2014

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

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

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@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	5
5.	Planungsrechtliche Situation	6
5.1	Regionalplan	6
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	Bebauungsplan	7
6.	Schutzgebietsausweisungen	7
6.1	Trinkwasserschutzgebiet	7
6.2	Natura 2000-Gebiet	7
7.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	8
8.	Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen	9
8.1	Relief, Geologie und Boden	9
8.2	Grund- und Oberflächenwasser	9
8.3	Klima und Luft	9
8.4	Landschaft, Freizeit und Erholung	9
8.5	Vegetation	10
9.	Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung	10
10.3	Schallschutzmaßnahmen	13
11.5	Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	15
11.6	Abwasser	15
11.7	Oberirdische Gewässer	15
12.	Altlasten	16
13.	Allgemeiner Klimaschutz	16
13.1	Klimaökologie	16
13.2	Nutzung erneuerbarer Energien	16
14.	Städtebauliches Konzept	16
15.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	16
15.1	Art der baulichen Nutzung	16
15.2	Maß der baulichen Nutzung	17
15.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	17
15.2.2	Höhe baulicher Anlagen	17
15.3	Bauweise	17
15.4	Überbaubare Grundstücksflächen	17
16.	Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	17
16.1	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes	18

16.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
16.2.1	Rückhaltung von Niederschlagswasser	18
16.2.2	Oberflächenbefestigung	18
16.3	Grundstücksbepflanzung	18
16.4	Dachbegrünung	18
16.5	Begrünung von Tiefgaragen	18
17.	Begründung der wasserrechtlichen Satzung	18
18.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	19
18.1	Dächer	19
18.2	Einfriedungen	19
18.3	Sichtschutzanlagen	19
19.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	19
19.1	Verbal-argumentative Einordnung	19
19.2	Ausgleich	19
20.	Umweltbericht	20
21.	Bodenordnung	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (o.M.).....	4
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes (o.M.)	5
Abbildung 3: Ausschnitt RPS 2010 (o.M.)	6
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (o.M.)	7
Abbildung 5: Luftbild (Google Earth)	8

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 Eigentümer von zwei Grundstücken an der Ringstraße und der Wilhelm-Leuschner-Straße haben ein mit der Verwaltung der Gemeinde Roßdorf abgestimmtes städtebauliches Konzept für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäuser auf eigene Kosten ausgearbeitet.

Die Grundstücke liegen bisher innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB. Zur Verwirklichung der geplanten Bebauung, soll deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Diesen Grundsätzen wird durch die Nachverdichtung der beiden Grundstücke entsprochen.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Südwesten von Roßdorf und umfasst in der Flur 11 die Flurstücke Nr. 241/1 (Ringstraße 88) und 244/1 (Wilhelm-Leuschner-Straße 55).



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

800 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.

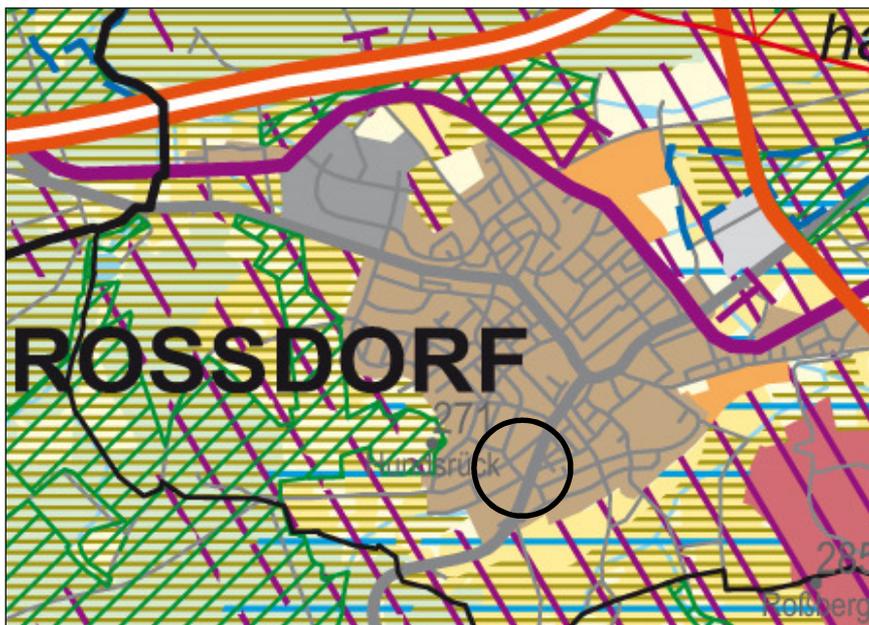


Abbildung 3: Ausschnitt RPS 2010 (o.M.)

5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück Ringstraße 88 als „Wohnbaufläche – Bestand“ und das Grundstück „Wilhelm-Leuschner-Straße“ 55 als „Gemischte Baufläche – Bestand“ dargestellt.

Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sind Bebauungspläne derart aus

dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden“. Innerhalb des durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Rahmens kann die Gemeinde eigenständig planen. In begrenztem Umfang kann dabei von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung abgewichen werden, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der Grundzüge der Planung bleiben bzw. der Grundkonzeption nicht widersprechen.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Wohngebäude“ des Grundstückes „Wilhelm-Leuschner-Straße“ 55 weicht zwar von der Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Gemischte Baufläche – Bestand“ ab, allerdings handelt es sich dabei um eine Abweichung im Rahmen der Darstellung als „Gemischte Baufläche“.

Diese Abweichungen sind als geringfügig zu bezeichnen, da auch Wohngebäude zum Inventar einer gemischten Baufläche gehören. Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplanes nicht und widerspricht auch nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, da hier lediglich ein Grundstück betroffen ist. Daher ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

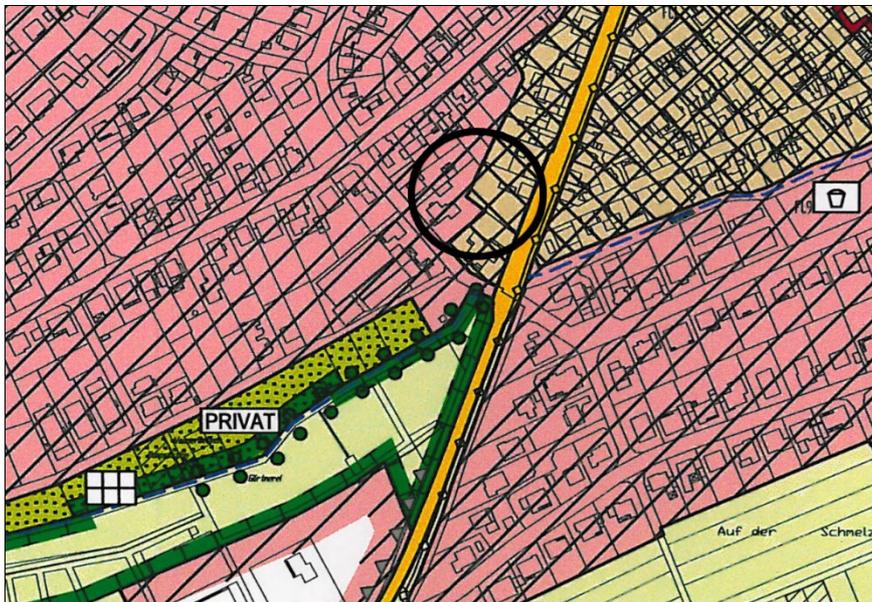


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (o.M.)

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-Gebiet**

In einer Entfernung von ca. 400 m befindet sich nordwestlich des Plangebietes das FFH-Schutzgebiet „Wald und Magerrasen bei Roßdorf“. Da sich an das Plangebiet in dieser Richtung ein bereits bebauter Bereich anschließt und die Entfernung zum betreffenden FFH-

Schutzgebiet relativ groß ist, ist nicht davon auszugehen, dass die vorliegende Planung Auswirkungen auf das FFH-Schutzgebiet hat.

7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Gemeinde Roßdorf. Südwestlich grenzt die Ringstraße und östlich die Wilhelm-Leuschner-Straße an. Auf den Grundstücken befinden sich Wohngebäude mit Satteldächern und Nebengebäude im hinteren Bereich. Das Gebäude an der Ringstraße ist zweigeschossig und das Gebäude an der Wilhelm-Leuschner-Straße eingeschossig.



Abbildung 5: Luftbild (Google Earth)

Die umgebende Bebauung ist durch eine gemischte Nutzung geprägt. Im Norden schließt Wohnbebauung mit Hausgärten an. An der Ecke Ringstraße/Wilhelm-Leuschner-Straße befindet sich ein Mehrfamilienwohnhaus. Nördlich des Blütenweges ist die Gärtnerei „Blumen Haas“ angesiedelt. Auf diesem Grundstück befinden sich die Gewächshäuser, die Verkaufsflächen und die Außenflächen der Gärtnerei. Westlich an die Flächen der Gärtnerei schließen sich Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser an. Die Bebauung im Umkreis des Plangebietes weist unterschiedliche Dachformen und Dachneigungen auf.

Die Erschließung erfolgt über die Ringstraße und die Wilhelm-Leuschner-Straße.

8. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

8.1 Relief, Geologie und Boden

Die Böden des Plangebietes bestehen aus fluviatilen Sedimenten mit einem Substrat aus Auenschluff, -lehm und/oder -ton und sind als Böden der Siedlungsbereiche anzusprechen. Böden in Siedlungsbereichen sind durch Versiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Umlagerungen und Bodenverbesserungsmaßnahmen stark anthropogen überformt.

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

8.2 Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet befindet sich im hydrogeologischen Teilraum Kristallin des Odenwaldes. Dabei handelt es sich um einen Festgesteins-Grundwasserleiter mit überwiegend geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit. Bereichsweise finden sich darüber flächenhaft Lockergesteins-Grundwasserleiter (Poren-Grundwasserleiter) von mittlerer bis mäßiger Durchlässigkeit. Die Grundwasserneubildung liegt im Bereich des Plangebietes bei ca. 2 – 3 l/s*km². Der mengenmäßige Zustand wird mit gut beurteilt und die Verschmutzungsempfindlichkeit ist mittel bis gering.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und planungsrelevanter Umgebung nicht vorhanden.

Bodenbeschaffenheit

Zur Ermittlung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse wurden im März 2014 vier Rammkernsondierbohrungen und vier Rammsondierungen mit der schweren Rammsonde bis max. 10,0 m Tiefe im Rahmen der Erkundung des Baugrundes im Bereich des Grundstückes Wilhelm-Leuschner-Straße 55 vom Institut für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau Dr. Tinter, Darmstadt vorgenommen.

Nach den Erkenntnissen der Untersuchung kann der Bodenaufbau in eine obere „Schluffschicht“ (Schicht 1) und eine darunter folgende „Sandschicht“ (Schicht 2) unterteilt werden. Schicht 1 ist gering tragfähig und als Baugrund nicht geeignet.

Schicht 2 ist tragfähiger, überwiegend sandiger Baugrund und wird ab etwa 4,0 m unter Bohransatzpunkt, entsprechend ca. 200,05 m ü.NN erreicht.

Grundwasser

Das Grundwasser wurde am 05.03.2014 in 1,75 m Tiefe, entsprechend 201,35 m ü.NN, eingemessen. Grundwasser steht somit bereits in Höhe der mit 201,20 m ü.NN angegebenen Gründungstiefe der Tiefgarage an.

Mit höherem Grundwasserstand, als am 05.03.2014 eingemessen, muss gerechnet werden.

8.3 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich in der warmen, trockenen Rheinebene. Das Klima in diesem Bereich ist relativ niederschlagsarm mit milden Wintern und warmen Sommern.

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

8.4 Landschaft, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet liegt im Siedlungskörper von Roßdorf. Die Umgebung ist geprägt durch eine Bebauung mit Einzelhäusern mit Gartenbereichen. Der Grünbestand, vor allem die Bäume, auf den Grundstücken trägt zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

Die Grundstücke sind eingezäunt und befinden sich in Privatbesitz.

8.5 Vegetation

Im Folgenden wird in zusammengefasster Form ein Überblick über die im Plangebiet zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Mai 2014 vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen gegeben.

Das Plangebiet umfasst zwei bebaute Grundstücke mit Hausgärten. Aufgrund des Leerstandes werden die Gartenbereiche nicht mehr gepflegt, Ruderalvegetation breitet sich aus.

Auf dem Grundstück Ringstraße 88 befinden sich mehrere Obstbäume (Kirsche, Pflaume, Apfel), Zierstrauchpflanzungen und Rasenflächen. Der nördliche Teil des Grundstückes wird von einer Ruderalflur eingenommen, hier breiten sich v.a. Giersch und Brombeeren aus. Das Grundstück Wilhelm-Leuschner-Straße 55 wird von einer Baum-Strauch-Hecke aus Bergahorn, Cornus und Liguster zur Wilhelm-Leuschner-Straße begrenzt. Der Gartenbereich ist verbracht und auf dem Grundstück befinden sich mehrere größere Bäume (Walnuss und Ahorn).

Den Hausgärten kann eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt zugesprochen werden.

Die Umgebung ist geprägt durch weitere bebaute Flächen mit Gartenflächen.

9. Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Gutachten vor: „Vorhaben- und Erschließungsplan „Ringstraße 88 und Wilhelm-Leuschner-Str. 55“ in Roßdorf, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Brensbach, Juli 2014.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

9.1 Fauna

In Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wurde das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln im Gebiet überprüft.

Am 15. und am 16. Juni 2014 fanden Ortsbesichtigungen auf den Grundstücken und innerhalb der Gebäude statt. Dabei wurden die Gebäude (insbesondere Dachböden, Keller und Schuppen) sowie Gärten in Hinblick auf ihre Eignung als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse untersucht. Der Untersuchungsumfang war vorab mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden.

Die vorhandene Gehölzvegetation in den Gärten ist Lebensraum von Gehölz-sowie von Nischen- und Höhlenbrütern: Bäume, Hecken und Gebüsche bieten ihnen einen geeigneten Lebensraum. Auch die vorhandenen Gebäude können von Nischenbrütern, z.B. dem Hausrotschwanz oder Sperlingen, als Brutbiotop genutzt werden.

Für Fledermäuse potenziell geeignete Sommerquartiere sind Nischen in älteren Bäumen und in den Gebäuden. Als Winterquartier geeignete Biotope sind nicht nachgewiesen worden. Die vorhandenen Bäume weisen keinen ausreichenden Stammumfang auf, und in Kellern, Dachböden und Schuppen wurden bei den Begehungen keine Fledermäuse oder Hinweise auf eine Nutzung als Winterquartier durch Fledermäuse festgestellt.

9.1.1 Wirkungen des Vorhabens

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

- Entfernen von Sommer-Quartieren 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 (FHH-Richtlinie) streng geschützt.

9.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, 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. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

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 wurden nicht nachgewiesen.	Vögel, Fledermäuse
M 3	Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kunstlicheinsatz), um Störungen und Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden	Fledermäuse

Eine Notwendigkeit zur Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) ist nicht gegeben.

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 ausgelöst wird.

9.1.3 Bestimmung der prüfungsrelevanten Artengruppen

Anhand der Ortsbesichtigung im April 2014 kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen:

Flora, Säugetiere (außer Fledermäuse), Amphibien, Reptilien, Insekten, Spinnen und Weichtiere

mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden. Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumansprüche nicht im Gebiet zu erwarten.

Somit beschränkt sich das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum auf die Artengruppen Fledermäuse und Vögel.

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, MÄRZ 2013) 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 beruhen auf einem Abstand von 25 m zur Straße. Unmittelbar an der Wilhelm-Leuschner-Straße ist mit höheren Werten zu rechnen. Ab einem Abstand von 30 m zur Landesstraße sind Werte von ca. 59 dB(A) tags und ca. 49 dB(A) nachts zu verzeichnen.

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 Überschreitungen des Tagwertes und des Nachtwertes um ca. 5 dB(A) in 25 m Abstand zur Straße zu verzeichnen.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sind jedoch keine Grenzwerte sondern Orientierungswerte. Ihre Einhaltung unterliegt im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Hinsichtlich der Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen wird der Abwägungsspielraum der schalltechnischen Belange im Rahmen der städtebaulichen Planung jedoch durch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchVO) eingeschränkt.

Bei Überschreiten der nachfolgend aufgeführten Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung kann die Zumutbarkeitsgrenze erreicht werden. Bei diesen Grenzwerten handelt es sich um Mindestanforderungen an der Grenze zur „schädlichen Umwelteinwirkung“.

Art der baulichen Nutzung	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet WA	59 dB (A)	49 dB (A)

Bei Gegenüberstellung der Berechnungsergebnisse mit den Immissionsrichtwerten der Verkehrslärmschutzverordnung zeigt sich, dass diese im Bereich des Vorhabens im Allgemeinen Wohngebiet sowohl tags als auch nachts in einem Abstand von bis zu 25 m zur Wilhelm-Leuschner-Straße geringfügig um etwa 1 dB(A) überschritten werden.

Ab einem Abstand von ca. 30 m zur Landesstraße liegen die Überschreitungen Werte im o.g. Abwägungsspielraum. Somit sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Insbesondere sind die Außenwohnbereiche in Erdgeschosshöhe (Terrassen, Gärten) ausreichend vor Verkehrsgeräuscheinwirkungen geschützt.

Zur Minderung der Geräuscheinwirkungen bezogen auf die Aufenthaltsräume in den geplanten Wohnhäusern sind jedoch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

10.3 Schallschutzmaßnahmen

Passive Schallschutzmaßnahmen

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, werden im Bebauungsplan Festsetzungen über Vorkehrungen für passive Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Grundlage für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109, die u.a. die Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände angibt. Nach dieser DIN ergeben sich in Abhängigkeit vom zu Grunde gelegten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, u. Ä. sowie Büroräume. Ausschlaggebend für die Dimensionierung ist ferner der Anteil der Fensterflächen.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

An Fassaden und Geschossen mit Außengeräuschpegeln von mehr als 50 dB(A) sind gemäß VDI 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“, August 1987) in Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich vorzusehen. Diese sind nicht erforderlich, wenn der Schlafraum über ein weiteres Fenster an einer Fassade mit einem Pegel von weniger als 50 dB(A) verfügt.

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 (Vorerkundung) Wilhelm-Leuschner-Straße 55, Institut für Bodenmechanik, Erd- und Grundbau, Darmstadt 25.03.2014.

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

In der nachfolgenden Tabelle sind die geförderten und verkauften Wassermengen sowie die Einwohnerzahlen von 2010 bis 2012 aufgeführt. Eine grafische Darstellung der Fördermengen und der Betriebswasserspiegel enthält die Anlage 2, Bl. 2 des o.g. Gutachtens.

Jahr	Einwohnerzahl (gesamt)	Geförderte Wassermenge (m ³ /a)	Verkaufte Wassermenge (m ³ /a)	Verbrauch in l/EW*d
2010	12.197	626.256	560.799	126,0
2011	12.208	632.343	575.891	129,2
2012	12.234	585.178	563.806	126,3

Tab. 1: Geförderte und verkaufte Wassermengen sowie Einwohnerzahlen von 2010 bis 2012

Der **Wasserverbrauch** kann lt. Tabelle 1 mit max. 129 l/EW*d angesetzt werden. Der aktuelle tägliche Wasserbedarf berechnet sich danach auf rd.: 12.234 Ew * 129 l/EW*d = **1.578 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 Trennsystem 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 bindigen Böden nicht möglich.

Die aus dem geplanten Wohngebiet zusätzlichen Abflussmengen können jedoch nahezu vollständig durch die geplante Dachbegrünung und Rückhalteanlagen in Form von z.B. Zisternen 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 Rückhalteanlage 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 12.100 Einwohner angeschlossen.

Da der momentane Wasserverbrauch in der Gemeinde Roßdorf weit unter der Marke von 180 l/E*d liegt und im Baugebiet nur 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 im Plangebiet nicht vorhanden. In unmittelbarer Nähe südlich verläuft der Riedsbach.

12. Altlasten

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

Jedoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 zu informieren.

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:

13.1 Klimaökologie

Bei Überplanung des Gebiets wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4, den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Festsetzung von Dachbegrünung werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

13.2 Nutzung erneuerbarer 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. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 22.12.2011, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2005 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

14. Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll mit zwei dreigeschossigen Wohngebäuden als Einzelhäuser bebaut werden. Zusammen mit dem bereits bestehenden Mehrfamilienwohnhaus südlich angrenzend soll hier ein Ensemble aus ähnlichen dreigeschossigen Gebäuden entstehen.

Die Erschließung erfolgt wie bisher von der Ringstraße und der Wilhelm-Leuschner-Straße aus. Die Stellplätze werden auf den Grundstücken in Tiefgaragen nachgewiesen. Die Anzahl der Stellplätze wird nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Roßdorf ermittelt. Diese sieht für Ein- und Mehrfamilienhäuser zwei Stellplätze je Wohnung vor.

15. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

15.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt werden, weshalb vorhabenbezogen zwei Wohngebäude mit jeweils maximal 9 Wohneinheiten zulässig sind. Um auch freie Berufe und kleinere Bürotätigkeiten zu ermöglichen, werden auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zugelassen.

Mit der Regelung, dass bis zu 9 Wohnungen je Wohngebäude errichtet werden dürfen, wird zum einen eine gewisse Wohndichte gewährleistet und zum anderen die notwendige Zahl der Stellplätze definiert.

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, eine Geschossflächenzahl von 1,2 und drei Vollgeschosse festgesetzt.

Diese Festsetzungen stellen sicher, dass sich das Bauvorhaben in die bauliche Umgebung einfügt und eine Gleichbehandlung mit der angrenzenden Bebauung der Ringstraße 90 bauplanungsrechtlich gesichert wird.

15.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Als weitere Festsetzung zum Maß der Nutzung wird eine Festsetzung zur Gebäudehöhe von $GH_{max} = 13,00$ m (Oberkante Attika) 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 13,00 m ist notwendig, um wegen der schwierigen Bodenverhältnisse und des zu erwartenden hohen Grundwasserstandes insbesondere das Gebäude Wilhelm-Leuschner-Straße 55 mit Tiefgarage auch über dem Grundwasserstand errichten zu können. Dadurch können kostspielige Maßnahmen der Grundwasserabsenkung, des Bodenaustauschs und des Baugrubenverbaus vermieden werden.

Als Höhenbezugspunkte für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden für das Gebäude an der Ringstraße die mittlere Höhe der Ringstraße in der Grundstücksmitte (205,21 m ü.NN) und für das Gebäude an der Wilhelm-Leuschner-Straße ein Kanaldeckel (203,76 m ü.NN) angenommen.

Diese Höhenbezugspunkte sind 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 Baufenster festgesetzt, das zu allen Grundstücksgrenzen einen ausreichenden Abstand eingehalten.

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 einzuhalten Abstand sichert eine Vorgartenzone in diesem Bereich. Die Abstände zu angrenzenden Grundstücken sichern Freiflächen auf dem Grundstück im Plangebiet.

16. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

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

Um Tiefgaragen für die Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen, werden diese sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

16.1 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 Verkehrslärmimmissionen getroffen.

Siehe hierzu auch Kapitel 10 „Immissionsschutz“.

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

16.2.1 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Eine Versickerung ist bedingt durch den Grundwasserpegel und die bindigen 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.

16.2.2 Oberflächenbefestigung

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

16.3 Grundstücksbepflanzung

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Durchgrünung 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.

16.4 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer der Hauptgebäude mit bis zu 5° Neigung sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzung ergänzt die Begrünung der Grundstücke. Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere sommerliche Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen.

16.5 Begrünung von Tiefgaragen

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

17. 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.

18. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

18.1 Dächer

Für das gesamte Plangebiet wird festgesetzt, dass ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig sind. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile, Nebengebäude und Garagen.

Mit dieser Festsetzung wird angestrebt, dem Ensemble aus den drei dreigeschossigen Wohnhäusern in diesem Bereich ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben. Die Gestaltung der Dachlandschaft prägt in ganz besonderem Maße das städtebauliche Erscheinungsbild einer Siedlung. Als gemeinsame Dachform ist daher das Flachdach bzw. das flach geneigte Dach vorgesehen.

18.2 Einfriedungen

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

18.3 Sichtschutzanlagen

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

19. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

19.1 Verbal-argumentative Einordnung

Durch den Bebauungsplan wird der Bau von 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 der Fläche kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

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

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen,
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen,
- Grundstücksbepflanzung,
- Dachbegrünung,
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

19.2 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.

20. 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.

21. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.