

**Gemeinde Roßdorf**

# **1. Änderung Bebauungsplan „Behindertenzentrum Im Schieme“**

---

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

**Januar 2009**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Ulf Begher  
Dipl.-Ing. Annemarie Peter  
Dipl.-Ing. Christiane Winter

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

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

**INHALT**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Planaufstellung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>4</b>
3.1	Rechtsgrundlagen .....	4
3.2	Regionalplan.....	4
3.3	Flächennutzungsplan.....	4
3.4	Landschaftsplan .....	4
3.5	Bebauungsplan.....	4
3.6	Schutzgebietsausweisungen .....	5
<b>4.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft.....</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Städtebauliches und grünordnerisches Konzept.....</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>7</b>
7.1	Verkehrslärm .....	7
7.2	Schallschutzmaßnahmen.....	8
<b>8.</b>	<b>Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>8</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
<b>9.</b>	<b>Begründung der grünordnerischen Festsetzungen.....</b>	<b>9</b>
9.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	9
9.1.1	Oberflächenbefestigung.....	9
<b>10.</b>	<b>Begründung der gestalterischen Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
10.1	Gestaltung der Dächer.....	9
10.2	Fassadengestaltung .....	9
10.3	Beschreibung der Planung.....	9
10.4	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	10
<b>11.</b>	<b>Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale.....</b>	<b>10</b>
11.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes.....	10
11.2	Relief, Boden und Altlasten.....	10
11.3	Wasser .....	10
11.4	Klima und Luft.....	10
11.5	Landschaft, Freizeit und Erholung .....	11
11.6	Vegetation und Fauna .....	11
11.6.1	Biotoptypen / Vegetation.....	11
11.6.2	Fauna .....	12
<b>12.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung .....</b>	<b>12</b>

<b>13.</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>12</b>
<b>14.</b>	<b>Flächenstatistik</b> .....	<b>12</b>

## **ABBILDUNGEN**

Abbildung 1: Lage des Plangebietes.....	3
Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes .....	11

## 1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um den Bereich eines Behindertenzentrums östlich von Roßdorf. Dort soll eine Erweiterung in einem bereits dafür vorgehaltenen Bereich planungsrechtlich gesichert werden. Diese Erweiterung soll sich nach Art und Maß an der bereits bestehenden Baustruktur orientieren.

Im Bebauungsplan „Behindertenzentrum Im Schieme“ von 1988 war eine Erweiterung des Behindertenzentrums in Form einer Vorhaltefläche für eine spätere bauliche Erweiterung vorgesehen. Durch die vorliegende Änderung wird diese Vorhaltefläche in ein Baufenster umgewandelt, um ein konkretes Erweiterungsvorhaben zu realisieren. Da der gültige Bebauungsplan für die Erweiterung keinerlei Vorgaben macht, sondern nur Flächen für eine mögliche Erweiterung vorsieht, soll der bestehende Bebauungsplan in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Dies ist möglich, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Die besondere Lage am Rand des Siedlungsbereiches erfordert die Erhaltung der grünordnerischen Einbindung des Plangebietes, um zu einer attraktiven Gestaltung des Landschaftsbildes beizutragen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

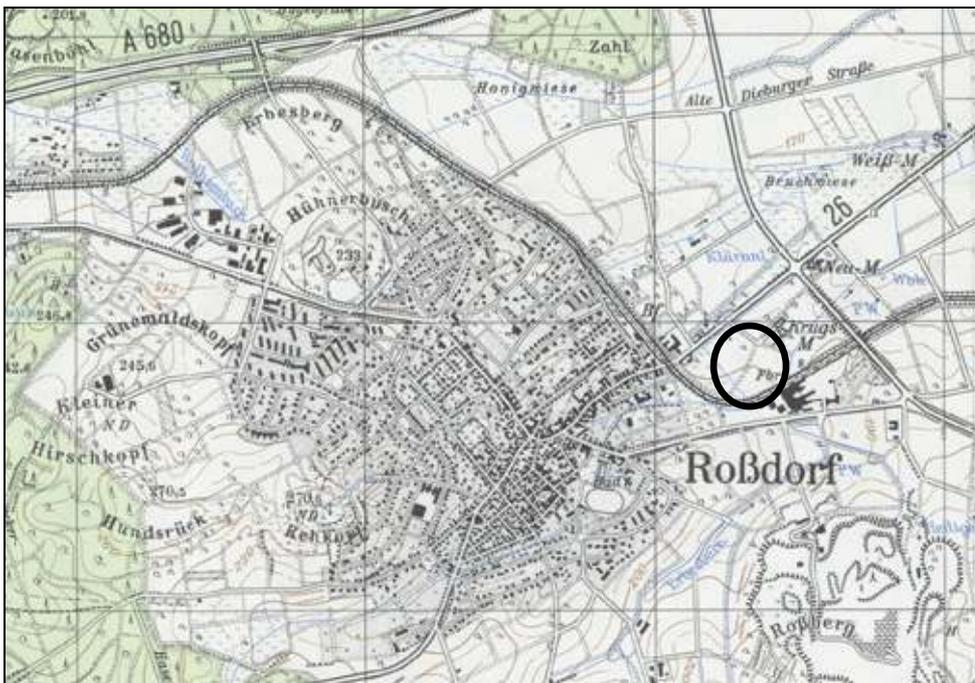


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Roßdorf in der Flur 3. Er umfasst das Flurstück 441/6 teilweise und hat eine Größe von 5.706 m<sup>2</sup>.

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

### 3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Rechtsgrundlagen

Stand Januar 2009

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 30.12.2008 (BGBl. I, S. 2998)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert am 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert am 30.12.2008 (BGBl. I, S. 2998)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert am 12.12.2007 (GVBl. I S. 851)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert am 30.12.2008 (BGBl. I, S. 2999)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305), zuletzt geändert am 19.11.2007 (GVBl. I S. 792)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) ) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert am 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVP) i. d. F. der Bekanntm. vom 25.06.2005 (BGBl. I, S. 1757), zuletzt geändert am 30.12.2008 (BGBl. I, S. 2998)

#### 3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Bestand“ dargestellt. Somit entspricht die geplante Erweiterung des Behindertenzentrums dem Regionalplan Südhessen 2000 und es besteht kein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

#### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf stellt das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Behindertenzentrum dar. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

#### 3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Roßdorf von 2001 stellt den bereits bebauten Teil des Plangebietes als Siedlungsfläche dar. Der unbebaute Teil wird als Grünfläche mit der Überlagerung geplante Sonderbaufläche dargestellt. Südlich des Plangebietes verläuft der alte Bahndamm, der als Vernetzungsstruktur für die Biotopentwicklung ausgewiesen ist.

#### 3.5 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Behindertenzentrum Im Schieme“. Durch die Änderung soll eine Erweiterung des bestehenden Behindertenzentrums auf der Fläche, die der bereits bestehende Bebauungsplan mit „Vorhaltefläche für spätere bauliche Erweiterung“ bezeichnet, ermöglicht werden.

### 3.6 Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Brunnen 1 - 3 der Gemeinde Roßdorf. Die Ver- und Gebote der entsprechenden Verordnung sind zu beachten.

## 4. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich von Roßdorf südlich der L 3115 (Dieburger Straße) und westlich der B 38.

Im Plangebiet befindet sich im Moment eine als Wiese angelegte Fläche. Direkt angrenzend befindet sich das Behindertenwohnheim mit seinen drei Wohngruppen, der Verwaltung, Aufenthaltsräumen, Wäscherei und einer Tagesstätte.

Im Bereich der durch den Bebauungsplan „Behindertenzentrum Im Schieme“ als Obstwiese festgesetzt wurde befindet sich ein Teich, ein großer und ein kleiner Grillbereich, Sitzplätze, Schaukeln, Übungsbereiche, sowie ein Gartenhaus.

Die Erschließung ist durch die bereits gebauten Straßen gesichert und erfolgt von der L 3115 (Dieburger Straße) aus.

## 5. Belange der Wasserwirtschaft

### Wasserversorgung

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen sichergestellt.

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 Gundernhausen eingesetzt.

Nach den geltenden Entnahmerechten (WR) können aus den Gewinnungsanlagen der Gemeinde Roßdorf die Wassermenge von **3.526 m<sup>3</sup>/d** gefördert werden.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, durch Umstellung der Schaltung ab dem Hochbehälter (HB) II eine weitere Menge von 75 m<sup>3</sup>/h bzw. 1.800 m<sup>3</sup>/d zuzuliefern.

Der **Wasserverbrauch** kann in Roßdorf mit max. 150 l/Einwohner\*d angesetzt werden. Der tägliche Wasserbedarf für das Jahr 2007 (12.169 Einwohner am 30.06.2007) berechnet sich danach auf rd.:

$$12.200 \text{ Einwohnern} * 150 \text{ l/EW*d} = \mathbf{1.830 \text{ m}^3/\text{d}}$$

Bei einer zukünftigen angenommenen Einwohnerzahl für Roßdorf bis zum Jahr 2020 von 13.275 Ew., in der die Bewohner des Behindertenzentrums mit angenommener maximal 25 Einwohnern berücksichtigt ist, ergibt sich folgender durchschnittlicher **Wasserbedarf**:

$$13.275 \text{ Einwohnern} * 150 \text{ l/EW*d} = \mathbf{1.991 \text{ m}^3/\text{d}}$$

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

Spitzenbedarf derzeit: 12.200 Einwohnern \* 250 l/EW\*d = **3.050 m<sup>3</sup>/d**

Spitzenbedarf geplant: 13.275 Einwohnern \* 250 l/EW\*d = **3.319 m<sup>3</sup>/d**

Als **Summe des für alle Planungen in Roßdorf zu erwartenden Spitzenbedarfs** (Wohngebiete, Sondergebiete, Gewerbegebiete, Sport- und Friedhofsfläche) ergeben sich insgesamt: **ca. 3.620 m<sup>3</sup>/d**.

Der zukünftige tägliche Spitzenbedarf liegt somit über dem eigentlichen Dargebot von 3.526 m<sup>3</sup>/d. Durch die Option, weitere 1.800 m<sup>3</sup>/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 **1.991 m<sup>3</sup>/d** kann bereits durch das bestehende Dargebot gedeckt werden.

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die vorhandene Ortskanalisation sichergestellt.

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 12.200 Einwohner angeschlossen.

Da der momentane Wasserverbrauch in der Gemeinde Roßdorf in den letzten Jahren bei maximal 150 l/E\*d lag und sich die Zahl der angeschlossenen Bewohner nur geringfügig um ca. 25 erhöht wird ersichtlich, dass die Kläranlage noch über ausreichende Reserven zur Mitbehandlung der Abwässer des geplanten Vorhabens verfügt.

#### 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 durch die Verwendung von Materialien wie zum Beispiel einer wassergebundenen Decke, Kies, Rasengittersteine oder einem Öko-Pflaster.

#### Altlasten

Es befinden sich im Plangebiet keine Altflächen (Altstandort, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

#### Grundwasserflurabstand

Im Plangebiet ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Der Flurabstand beträgt zwischen 0,9 und 3,3 m.

## **6. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept**

Im Plangebiet soll dem Behindertenzentrum die Möglichkeit zur baulichen Erweiterung geboten werden. Dafür sollen neue Wohngruppen, Aufenthalts- und Gemeinschaftsräume, sowie eine zusätzliche Tagesstätte entstehen. Die notwendigen Stellplätze werden entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Roßdorf auf dem Grundstück nachgewiesen. Die bestehende Eingrünung des Grundstückes soll erhalten werden.

## 7. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrsgeräusche der L 3115 (Dieburger Straße) und der B 38 belastet. Zusätzlich sind Geräuschbelastungen durch Gewerbelärm des vorhandenen Zimmereibetriebes möglich.

Die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr erfolgt überschlägig anhand eines vereinfachten Ermittlungsverfahrens nach RLS-90 (Richtlinien für den Schallschutz an Straßen).

### 7.1 Verkehrslärm

Grundlage der Berechnung der Immissionspegel der L 3115 (Dieburger Straße), sind die von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Verkehrsdaten, die im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans Roßdorf Stufe 1 – Bestandsanalyse (StetePlanung März 2004) ermittelt wurden. Die Berechnung der Immissionspegel ausgehend von der B 38 erfolgte auf der Grundlage von Belastungszahlen des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt aus dem Jahr 2005.

Die Verkehrsbelastung der L 3115 (Dieburger Straße) liegt bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) von 11.220 KFZ/24h.

Die Verkehrsbelastung der B 38 lag im Jahr 2005 bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) von 9.405 KFZ/24h. Hochgerechnet auf das Jahr 2008 liegt die Belastung bei einer angenommenen jährlichen Erhöhung des KFZ von 0,3 % (0,9 % bei 3 Jahren) bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) von 9.490 KFZ/24h.

Damit ergeben sich nach überschlägiger Ermittlung aufgrund folgender Eingangsdaten

- Straßengattungen: Landesstraße L 3115 (Dieburger Straße), Bundesstraße (B 38)
- Zulässige Höchstgeschwindigkeit = 70 km/h
- Straßenoberfläche nicht geriffelter Gussasphalt
- Freie Schallausbreitung
- Längsneigung der Straße maximal 5 %

folgende Mittelungspegel je nach Entfernung von der Straßenachse der L 3115 (Dieburger Straße) und der Bundesstraße 38.

#### L 3115 (Dieburger Straße)

Abstand zur Straße	Mittelungspegel tags	Mittelungspegel nachts
150 m Abstand	56,3 dB(A)	45,4 dB(A)

#### Bundesstraße 38

Abstand zur Straße	Mittelungspegel tags	Mittelungspegel nachts
250 m Abstand	52,5 dB(A)	45,2 dB(A)

Da auf das Plangebiet Immissionen von zwei Straßen einwirken, sind die Beurteilungspegel zu addieren. Der Beurteilungspegel tagsüber beträgt somit am Rand des Plangebietes 57,8 dB(A) und nachts 48,3 dB(A).

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für schutzwürdige Sondergebiete (hier Behindertenzentrum, daher angepasst an ein allgemeines Wohngebiet) von

- tagsüber 55 dB(A) und
- nachts 45 dB(A)

ergeben sich für das Plangebiet tagsüber Überschreitungen von maximal **2,8 dB(A) und nachts von maximal 3,3 dB(A)**.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sind keine Grenzwerte, sondern Orientierungswerte, deren Einhaltung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB unterliegt.

Hinsichtlich der Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen wird der Abwägungsspielraum der schalltechnischen Belange im Rahmen der städtebaulichen Planung jedoch durch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchVO) eingeschränkt. Bei Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung kann die Zumutbarkeitsgrenze erreicht werden. Bei diesen Grenzwerten handelt es sich um Mindestanforderungen an der Grenze zur „schädlichen Umwelteinwirkung“.

Bei Gegenüberstellung der Berechnungsergebnisse mit den Immissionsrichtwerten der Verkehrslärmschutzverordnung für Altenheime, die eine ähnliche Nutzung wie ein Behindertenzentrum darstellen von

- tagsüber 57 dB(A) und
- nachts 47 dB(A)

ergeben sich für das Plangebiet Überschreitungen von **0,8 dB(A) tags und 1,3 dB(A) nachts**.

## 7.2 Schallschutzmaßnahmen

Im Hinblick auf die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung sind zur Minderung der Geräuscheinwirkungen bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Da im Plangebiet aufgrund der bestehenden Strukturen keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich sind, müssen passive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden. Im wesentlichen handelt es sich hierbei um die Ausrüstung der Gebäude mit Lärmschutzfenstern, Schalldämmung von Rollladenkästen etc.. Gegebenenfalls sind auch Maßnahmen an den Hausfassaden oder im Bereich der Dächer vorzusehen.

Daher wird auf die DIN 4109 als Grundlage für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen verwiesen, die u.a. die Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände angibt. Nach dieser DIN ergeben sich in Abhängigkeit vom zugrunde gelegten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume u.ä. sowie Büroräume. Ausschlaggebend für die Dimensionierung ist ferner der Anteil der Fensterflächen. Da die DIN 4109 ein allgemein gültiges Regelwerk darstellt, braucht sie nicht im Wortlaut als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen zu werden.

Die Bemessung der Luftschalldämmung ist erst im Rahmen der Genehmigungsplanung der Gebäude vorzunehmen. Dabei obliegt die Entscheidung, welche konkreten baulichen oder technischen Vorkehrungen an den einzelnen Gebäuden vorgenommen werden, dem Bauherrn. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 hinsichtlich des Außenlärms zu führen.

## 8. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

#### **Sonstiges Sondergebiet „Behindertenzentrum“**

Durch die Festsetzung des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet werden alle Nutzungen, die ein Behindertenzentrum umfasst, planungsrechtlich gesichert.

## **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden Grundflächen, eine zwingende Anzahl der Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die sich daraus ergebende Grundflächen- und Geschossflächenzahl liegt unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete.

Die Festsetzung von zwingend einem Vollgeschoss orientiert sich an der bereits bestehenden Bauweise des Behindertenzentrums. Berücksichtigt wird dabei auch die Lage in der Nähe des Außenbereichs sowie die angrenzende Baustruktur.

Die maximale Gebäudehöhe von 4 m ermöglicht die Anhebung der Gebäude, um Wasserschäden durch möglicherweise eindringendes Grundwasser zu vermeiden oder es ist ein Sockel möglich.

## **8.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

## **9. Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

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

#### **9.1.1 Oberflächenbefestigung**

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke mit geringer Nutzungsintensität als teilversiegelte Flächen anzulegen. Damit soll erreicht werden, dass das Oberflächenwasser von nicht intensiv genutzten Flächen versickern kann. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhten Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

## **10. Begründung der gestalterischen Festsetzungen**

### **10.1 Gestaltung der Dächer**

Zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft im Gebiet werden helle, glänzende und reflektierende Materialien nicht zugelassen.

### **10.2 Fassadengestaltung**

Mit der Zielsetzung einer einheitlichen Gestaltung werden Fassadenmaterialien und Fassadenfarben eingeschränkt.

Die Zulässigkeit von großflächigen Verglasungen dient einer energiesparenden Bauweise. Großflächige Verglasungen von unbeheizten Räumen dienen auch auf sonnenabgewandten Seiten aufgrund der Pufferwirkung der Energieeinsparung und damit ökologischen Zielen.

### **10.3 Beschreibung der Planung**

Das Planvorhaben wird in Kapitel 1 (Erfordernisse und Ziel der Planaufstellung) sowie in Kapitel 6 (Städtebauliches und grünordnerisches Konzept) erläutert. Das Plangebiet hat eine Größe von 5.706 m<sup>2</sup>.

Die vorgesehenen Planfestsetzungen werden in den Kapiteln 8 bis 10 erläutert.

## **10.4 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung**

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigten Fachgesetze und die Ziel-aussagen übergeordneter Fachpläne sind in Kapitel 3 (Rechtsgrundlagen / Planungs-rechtliche Situation) zusammengestellt.

## **11. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale**

### **11.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Roßdorf. Südlich verläuft die alte Bahntrasse und daran anschließend ein Wohngebiet. Ansonsten finden sich in der Umgebung eher landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet im Reinheimer Hügelland, in der „Roßdorf-Gundernhausener-Senke“.

### **11.2 Relief, Boden und Altlasten**

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von ca. 180 m ü.NN..

Die Böden bestehen aus holozänen Abschwemmmassen über Sandlöß oder Löß. Vorherrschende Bodenart ist Kolluvium, vereinzelt Pseudogley-Kolluvium aus Sandlößlehm. Im östlichen Teil des Plangebietes findet sich brauner Auenboden.

Im bereits bebauten Bereich des Plangebietes sind die Böden als Böden der Siedlungsbereiche mit Versiegelungen und anthropogenen Überformungen anzusprechen.

Die noch unversiegelten Bodenbereiche im Plangebiet haben eine Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Wasserfilter und -speicher, als Produktionsstandort und für die Klimaregulierung.

Hinweise auf bestehende Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht vorhanden.

### **11.3 Wasser**

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit Rotliegendes des Sprendlinger Horstes, die grundwasserleitenden Gesteine sind Konglomerate, Arkosen, Sand- und Tonsteine sowie Melaphyr des Oberrotliegenden.

Im Plangebiet herrschen schlecht durchlässige Grundwasserleiter mit geringer Verschmutzungsempfindlichkeit vor. Die Grundwasserbeschaffenheit ist ziemlich hart, die Ergiebigkeit gering. Es ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, der Flurabstand liegt zwischen 0,9 und 3,3 m.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### **11.4 Klima und Luft**

Das Plangebiet liegt in der klimatisch begünstigten Rhein-Main-Ebene. Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei 9°C, die mittlere jährliche Niederschlagsmenge bei 600-700 mm. Typische Merkmale sind relativ hohe Lufttemperaturen, geringe Niederschlagshöhen und niedrige Windgeschwindigkeiten. Vorherrschende Windrichtungen sind Nordost- und Südwestwinde.

Die bestehenden Grün- und Gehölzflächen sowie der Baumbestand hat eine Bedeutung zur kleinklimatischen Ausgleichswirkung. Das Gebiet besitzt keine übergeordnete klimatische Funktion zur Kalt- und Frischluftentstehung.

## 11.5 Landschaft, Freizeit und Erholung

Der westliche Teilbereich wird von den eingeschossigen Gebäuden des Behindertenzentrums mit den zugehörigen Außenanlagen geprägt. Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Wiesenfläche. Diese ist teilweise mit Obstbäumen bepflanzt. Außerdem ist hier ein Teich und ein Sinnespfad angelegt worden. Das Plangebiet ist im Osten und Süden mit freiwachsenden Baum-Strauchhecken umgeben. Im Norden stehen entlang der Zufahrt Laubbäume.

Von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild sind die bestehenden Gehölzstrukturen, vor allem die heimischen Hecken an den Randbereichen des Plangebietes.

Südlich des Plangebietes verläuft eine Fuß- und Radwegeverbindung auf dem alten Bahndamm.

## 11.6 Vegetation und Fauna

### 11.6.1 Biotoptypen / Vegetation

Im folgenden wird in zusammengefasster Form ein Überblick über die im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen gegeben.

Der westliche Teil des Plangebietes wird durch die baulichen Anlagen des Behindertenzentrums mit einem hohen Anteil an versiegelten und teilversiegelten Flächen geprägt. Der östlichen Teil wird von einer großen Wiesenfläche eingenommen, die teilweise mit Obstbäumen überstellt ist. Hier liegen zudem ein Teich und verschiedene Sinneseinrichtungen.

An den Randbereichen befinden sich im Osten und Süden gut ausgeprägte Baum-Strauchhecken aus heimischen Arten. Im Westen entlang der Zufahrt und den Stellplätzen gibt es eine Baumreihe aus heimischen Laubbaumarten.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes

### 11.6.2 Fauna

Da für das Plangebiet keine faunistischen Untersuchungen vorliegenden, können aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen lediglich ableitende Aussagen getroffen werden.

Infolge der in Teilbereichen vorhandenen Bebauung mit den angrenzenden gärtnerisch genutzten Flächen ist im Plangebiet von einer an den Lebensraum Siedlung angepassten Artenzusammensetzung der Fauna auszugehen. Vor allem die naturnahen Strukturen im Plangebiet, die heimischen Baum-Strauchhecken und die Obstbäume haben eine Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum für verschieden Tierarten.

Hinweise auf geschützte Arten sind nicht vorhanden.

### 12. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Im Ursprungsbebauungsplan war eine Erweiterung des Behindertenzentrums in Form einer Vorhaltefläche für eine spätere bauliche Erweiterung vorgesehen. Durch die vorliegende Änderung wird diese Vorhaltefläche in ein Baufenster umgewandelt, um ein konkretes Erweiterungsvorhaben zu realisieren.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, sofern Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig sind. Dieses ist im vorliegenden Fall im weiteren Sinne zutreffend.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt und das Vorhaben ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Zudem sind durch die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten.

Aus diesen Gründen ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich

### 13. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht notwendig.

### 14. Flächenstatistik

<b>Geltungsbereich (gesamt)</b>	<b>5.706 m<sup>2</sup></b>	<b>= 100 %</b>
Überbaubare Grundstücksfläche	3.000 m <sup>2</sup>	52,6 %
Flächen zum Erhalt	1.594 m <sup>2</sup>	27,9 %
Grundstücksfläche, teilversiegelt	1.112 m <sup>2</sup>	19,5 %