

**Gemeinde Roßdorf**

**Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan  
„Ortsmitte Roßdorf –  
Kirchgasse – Schulgasse – Löwengasse“**

**Begründung  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**April 2006**

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

<b>INHALT</b>	<b>SEITE</b>
<b>1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>5</b>
3.1 Rechtsgrundlagen .....	5
3.2 Planungsrechtliche Situation .....	5
3.2.1 Regionalplan .....	5
3.2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan.....	5
3.2.3 Bebauungsplan.....	6
3.2.4 Schutzausweisungen .....	6
3.2.5 Umweltprüfung.....	6
<b>4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand.....</b>	<b>6</b>
4.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen .....	6
4.2 Erschließung.....	7
4.3 Öffentlicher Personennahverkehr.....	7
<b>5. Wasserwirtschaftliche Belange.....</b>	<b>7</b>
5.1 Wasserversorgung.....	7
5.1.1 Derzeitige Versorgungssituation .....	7
5.1.2 Löschwasserversorgung.....	7
5.1.3 Wasserqualität.....	7
5.2 Sparmaßnahmen.....	7
5.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz.....	7
5.4 Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser.....	7
5.5 Abwasser.....	8
5.6 Oberirdische Gewässer .....	8
5.7 Altlasten .....	8
<b>6. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale .....</b>	<b>8</b>
6.1 Naturräumliche Gliederung.....	8
6.2 Relief, Geologie und Boden .....	9
6.2.1 Bestand.....	9
6.2.2 Bewertung.....	9
6.3 Wasserhaushalt .....	9
6.3.1 Bestand.....	9
6.3.2 Bewertung.....	9
6.4 Klima.....	9
6.4.1 Bestand.....	9
6.4.2 Bewertung.....	10
6.5 Flora und Fauna.....	10
6.5.1 Bestand.....	10
6.5.2 Bewertung.....	10
6.6 Fauna / Zootoptypen .....	12
6.6.1 Bestand und Bewertung .....	12

6.7	Ortsbild und Erholungswert.....	12
6.7.1	Bestand.....	12
6.7.2	Bewertung.....	12
<b>7.</b>	<b>Landespflegerische Zielvorstellungen.....</b>	<b>13</b>
7.1	Bodenpotenzial.....	13
7.2	Wasserpotenzial.....	13
7.3	Klimapotenzial / Luftqualität / Lärm.....	13
7.4	Biotisches Potenzial.....	13
7.5	Orts- und Landschaftsbild / Erholungswert.....	13
<b>8.</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>14</b>
8.1	Bebauungskonzept.....	14
8.2	Erschließungs- und Verkehrskonzept, Stellplätze.....	14
8.3	Grün- und Freiflächenkonzept.....	14
<b>9.</b>	<b>Emissionen – Immissionen.....</b>	<b>15</b>
9.1	Verkehrslärm.....	15
9.2	Fluglärm.....	15
<b>10.</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>15</b>
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
10.2	Flächen für Gemeinbedarf.....	15
10.3	Maß der baulichen Nutzung.....	15
10.3.1	Grundfläche, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl.....	15
10.3.2	Zahl der Vollgeschosse.....	16
10.3.3	Höhe baulicher Anlagen, hier: Gebäudehöhen.....	16
10.3.4	Höhenbezugspunkt.....	17
10.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	17
10.5	Stellung baulicher Anlagen.....	17
10.6	Private Grünfläche.....	17
10.7	Geh- und Leitungsrecht.....	17
10.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
10.8.1	Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser.....	17
10.8.2	Oberflächenbefestigung.....	18
10.8.3	Sicherung, Schutz und Auffüllung von Oberboden.....	18
10.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	18
<b>11.</b>	<b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>19</b>
11.1	Dächer.....	19
11.2	Dachformen und -neigungen.....	19
11.2.1	Dachaufbauten und -einschnitte.....	20
11.2.2	Dacheindeckung.....	20
11.2.3	Dachüberstände.....	20
11.3	Fassaden.....	20
11.3.1	Fasadengliederung.....	20

11.3.2	Fassadengestaltung .....	21
11.3.3	Fenster.....	21
11.3.4	Ausnahmen zu den Festsetzungen zu den Fassaden .....	21
11.4	Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen.....	22
11.5	Einfriedungen.....	22
<b>12.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung .....</b>	<b>22</b>
12.1	Prüfung von Möglichkeiten zur Vermeidung des Eingriffes .....	23
12.2	Zusammenfassende Gegenüberstellung von Eingriffen und landespflegerischen Maßnahmen.....	23
12.2.1	Bodenpotenzial .....	23
12.2.2	Wasserpotenzial.....	23
12.2.3	Klimapotenzial .....	24
12.2.4	Biotisches Potenzial .....	24
12.2.5	Ortsbildpotenzial / Erholungspotenzial.....	24
12.2.6	Zusammenfassende Bewertung .....	25
12.3	Ausgleich .....	25
<b>13.</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>25</b>

**ABBILDUNGEN****SEITE**

Abbildung 1: Lage des Plangebietes.....	4
Abbildung 2: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme.....	11

## 1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern. Teile des Gebietes sind durch eine dichte dörfliche Bebauung mit gebietstypischen Hofreiten geprägt, wobei dörfliche Bausubstanz mit einigen neueren Wohnhäusern, leengeräumten Flächen und großen Gartenflächen abwechselt. Zudem befindet sich im Plangebiet ein großer, zusammenhängender Freibe- reich, der Pfarrgarten.

Die Gemeinde Roßdorf beabsichtigt, die Alte Schule an der Schulgasse zukünftig für kultu- relle und gemeindliche Zwecke umzunutzen. Weiterhin beabsichtigt die evangelische Kir- chengemeinde ein Gemeindehaus neu zu errichten. Mit diesen Vorhaben soll der Bedarf an Betreuungsplätzen sowie kirchlichen und gemeindlichen Veranstaltungsflächen in Roß- dorf gedeckt werden.

Auf den übrigen Grundstücken sollen Anbau- und Erweiterungsmöglichkeiten, unter Wah- rung der bestehende Strukturen und der ortstypischen Qualitäten bereit gestellt werden.

Da für den Planbereich kein Bebauungsplan vorliegt, wird gegenwärtig die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf Grundlage von § 34 Baugesetzbuch beurteilt. Bisher sind die Grund- stücksflächen, die überbaut werden dürfen nicht eindeutig definiert.

Für den Planbereich besteht daher die Notwendigkeit, eine verbindliche städtebauliche Ordnung herbeizuführen.

## 2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Roßdorf. Der nachfolgende Übersichtsplan zeigt die Lage des Plangebietes.

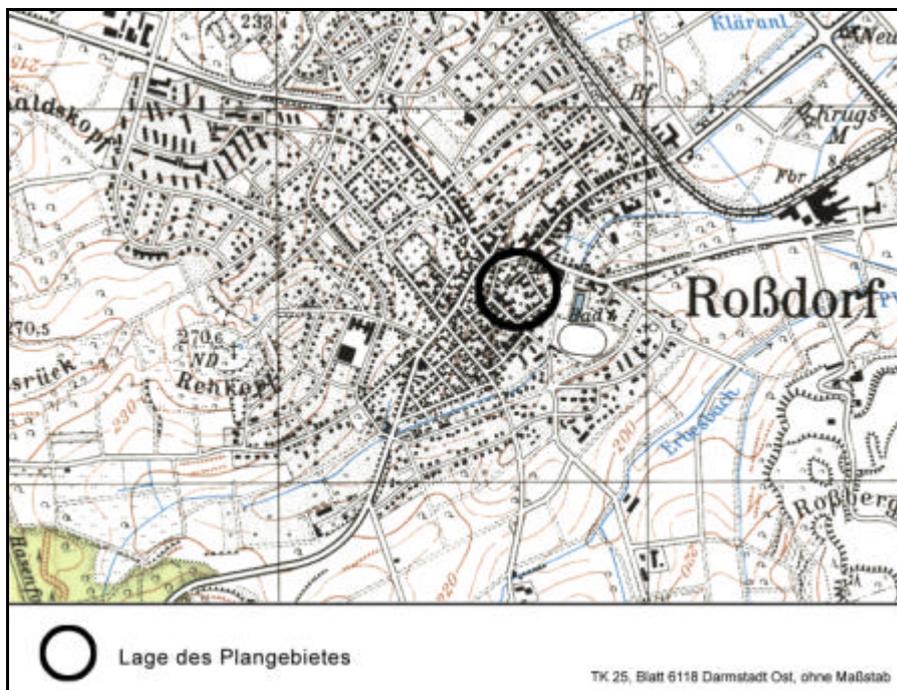


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Die Grenzen des Plangebietes sind:

- ?? im Norden: Die Erbacher Straße
- ?? im Osten: Die Kirchgasse
- ?? im Süden: Die Schulgasse
- ?? im Westen: Die Löwengasse.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Roßdorf – Kirchgasse - Schulgasse - Löwengasse“ umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Roßdorf folgende Parzellen:

439, 440/1, 445/1, 447/2, 447/3, 450/1, 452/1, 454, 455, 456, 458/5, 460/1, 460/2, 460/3, 461, 464/2, 465/2, 465/3, 466, 467, 468/1, 469/4, 471/2, 474, 475/1, 477, 478, 479/1, 483, 484/1 und 486/1.

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

### 3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

#### 3.1 Rechtsgrundlagen

(Stand April 2006)

- ?? **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I 2005, S. 1224)
- ?? **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, 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 durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I 2005, S. 662)
- ?? **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1818)
- ? **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 145), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.05.2005 (GVBl. I S. 305)
- ? **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I 2002, S. 113), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 305)
- ? **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2005 (BGBl. I 2005, S. 1794)
- ?? **Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler** (DenkmalSchG), in der Fassung vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 31.10.2001 (GVBl. I S. 434)

#### 3.2 Planungsrechtliche Situation

##### 3.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist das Plangebiet als Siedlungsbereich, Bestand dargestellt.

##### 3.2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf als gemischte Baufläche dargestellt.

Da die geplanten Nutzungen (Gemeindehaus, Gebäude für kulturelle Einrichtungen, Wohngebäude, Läden, etc.) gewissermaßen Zubehör eines Mischgebietes sind, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Landschaftsplan trifft zum Plangebiet keine Aussagen.

### **3.2.3 Bebauungsplan**

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht kein rechtswirksamer Bebauungsplan.

### **3.2.4 Schutzausweisungen**

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen 1, 2 und 3“ für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Roßdorf (StAnz. 51/52 2003, S. 5116).

Im Plangebiet sind die Grundstücke Löwengasse 2 bis 16, Erbacher Straße 1 und 5 und Kirchgasse 1 und 3 als Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz ausgewiesen.

Als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz ist das Gebäude Erbacher Straße 5 ausgewiesen.

Schutzausweisungen nach dem Naturschutzrecht und Forstrecht sind im Plangebiet nicht gegeben.

### **3.2.5 Umweltprüfung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Roßdorf - Kirchgasse - Schulgasse - Löwengasse“ handelt es sich gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 Nr. 18.8 um ein „Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen in einem sonstigen Gebiet“ (damit ist ein Gebiet gemeint, das nicht im Außenbereich nach § 35 BauGB gelegen ist). Demnach ist gemäß § 3c Abs. 1 i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.8 des UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, so weit der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO von mindestens 20.000 m<sup>2</sup> festsetzt.

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 1,5 ha, die reinen Grundstücksflächen umfassen eine Fläche von ebenfalls ca. 1,5 ha. Daraus ergibt sich bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 eine überbaubare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB von ca. 9.000 m<sup>2</sup>.

Das Vorhaben erreicht damit nicht den oberen Schwellenwert von 100.000 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche, der eine obligatorische UVP Pflicht für Städtebauprojekte nach Nr. 18.8 Anlage 1 UVPG auslöst. Auch der Schwellenwert für die Vorprüfung nach § 3c UVPG (Screeningverfahren) von 20.000 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche wird nicht erreicht.

Eine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung bzw. einer Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht ergibt sich daher nicht.

## **4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand**

### **4.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

Das Plangebiet ist Teil des historischen Ortskerns. Der Bereich zwischen Kirchgasse, Schulgasse und Löwengasse ist teilweise durch eine dichte dörfliche Bebauung mit gebietstypischen Hofreiten geprägt. Die Hofreiten, welche ehemals landwirtschaftlich genutzt waren, sind inzwischen zu Wohnzwecken umgenutzt. Der Umstrukturierungsprozess der landwirtschaftlichen Gehöfte ist weitgehend abgeschlossen.

Anschließend an den Kirchplatz befindet sich das Pfarrhaus, das Gemeindehaus und die Pfarscheune der evangelischen Kirchengemeinde. Der Blockinnenbereich wird vom Pfarrgarten gebildet. An der Schulgasse steht die Alte Schule, die heute für Wohnzwecke genutzt wird.

## **4.2 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt, ausgehend von der Erbacher Straße durch die Straßen Kirchgasse, Schulgasse und Löwengasse.

## **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächste Bushaltestelle befindet sich unmittelbar am Rathaus. Die ÖPNV-Anbindung ist somit sichergestellt.

# **5. Wasserwirtschaftliche Belange**

Nach dem gemeinsamen Erlass vom 23. Juni 1997 der zuständigen Ministerien (St.Anz. 25/1997 S. 1803) müssen Belange der Wasserwirtschaft bei der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt werden. Auf Grundlage der im o.g. gemeinsamen Erlass enthaltenen Gliederung werden im folgenden die wasserwirtschaftlichen Belange dargestellt.

## **5.1 Wasserversorgung**

### **5.1.1 Derzeitige Versorgungssituation**

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die Gemeindewerke der Gemeinde Roßdorf.

Die Trinkwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet.

Die erforderliche Menge ist durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich ohne Probleme und ohne nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft nachweislich bereitstellbar.

### **5.1.2 Löschwasserversorgung**

Im Plangebiet ist die Löschwasserversorgung nach den anerkannten technischen Regeln sicherzustellen. Nach Arbeitsblatt W 405 ist eine Mindestlöschwassermenge von 1.600 Liter pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck zu gewährleisten.

### **5.1.3 Wasserqualität**

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

## **5.2 Sparmaßnahmen**

Eine Betriebswassernutzung wird empfohlen.

## **5.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz**

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes „Brunnen 1, 2 und 3“ für die Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Roßdorf (StAnz. 51/52 2003, S. 5116).

## 5.4 Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Folgendes ist festgesetzt:

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

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

Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind wie folgt festgesetzt:

„Nicht als Betriebswasser weiterverwendetes Niederschlagswasser befestigter Flächen der Baugrundstücke ist in die angrenzenden Pflanzflächen zu leiten bzw. auf den Grundstücken zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, ist die Einleitung in den Kanal zulässig.“

## 5.5 Abwasser

Das Plangebiet ist bereits an das örtliche Kanalsystem angeschlossen. Durch die Neubaumöglichkeiten im gesamten Plangebiet wird sich die Zahl der möglichen Wohnungen nur geringfügig gegenüber dem Bestand erhöhen. Es wird davon ausgegangen, dass die Mehrbelastung durch Schmutzwasser durch das vorhandene Kanalsystem aufgenommen werden kann.

## 5.6 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## 5.7 Altlasten

Die Altflächendatei ALTIS führt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei Altflächen auf. Es handelt sich um Altstandorte in der Kirchgasse 5, Schlüssel- Nr. 432.020.020.001.020 und in der Schulgasse 12, Schlüssel- Nr. 432.020.020.001.037. Die Altflächen sind lediglich erfasst – Informationen, um beurteilen zu können, ob von den genannten Flächen Auswirkungen ausgehen, die das Wohl der Allgemeinheit wesentlich beeinträchtigen werden, liegen nicht vor. Bei Baugenehmigungsverfahren, die die Altflächen betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, zu beteiligen.

Sonstige Altflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

# 6. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale

## 6.1 Naturräumliche Gliederung

Roßdorf liegt im Reinheimer Hügelland in der naturräumlichen Einheit 231.11 „Roßdorf-Gundernhäuser-Senke“. Naturlandschaftlich handelt es sich um eine von Löß- und Schwemmlandböden beherrschte Einheit, mit einer Feuchtgrünlandzone in der Mulde zwischen Erbsenbach und Fischbach. Die höchste Erhebung stellt der Roßberg dar (KLAUSING 1967).

## **6.2 Relief, Geologie und Boden**

### **6.2.1 Bestand**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hügeligem, welligen Relief auf einer durchschnittlichen Höhe von etwa 194 m über NN. Der höchste Bereich mit etwa 199,4 m über NN liegt im Norden an der Erbacher Straße. Der tiefste Punkt mit einer Höhe von 190,9 m über NN befindet sich im Osten an der Kirchgasse.

Im westlichen Teil der Gemeinde Roßdorf, in dem das Plangebiet liegt, finden sich vor allem Gesteine des kristallinen Grundgebirges. Auf dem kristallinen Grundgebirge liegen Ablagerungen des „Rotliegenden“ aus der Zeit des Perms (LANDSCHAFTSPLAN ROßDORF 2001).

Die Böden im Plangebiet sind als Böden der Siedlungsbereiche anzusprechen. Für besiedelte Gebiete sind in der Bodenkarte keine Bodentypen ausgewiesen. Böden in diesen Bereichen sind durch Versiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverbesserungsmaßnahmen o.Ä. stark anthropogen überformt.

### **6.2.2 Bewertung**

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der versiegelten Flächen, die sich vor allem in den Randbereichen des Plangebietes finden, ist das Bodenpotenzial in diesen Bereichen stark beeinträchtigt.

Die zum Großteil unversiegelten Bodenbereiche in der Mitte des Plangebietes besitzen vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt. Sie haben eine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Speicher von Niederschlagswasser und als Filter von Schadstoffen.

## **6.3 Wasserhaushalt**

### **6.3.1 Bestand**

Roßdorf liegt in der hydrogeologischen Einheit „Kristallin des Odenwaldes“. Die grundwasserleitenden Gesteine (Granit, Granodiorit, Diorit, Gabbro) sind schlecht durchlässig und von geringer Verschmutzungsempfindlichkeit. Die Grundwasserbeschaffenheit ist ziemlich hart (HLB 1991).

Das Plangebiet liegt in einem Wasserschutzgebiet Zone III / IIIA. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

### **6.3.2 Bewertung**

Die Versiegelung von Flächen trägt dazu bei, dass Niederschlagswasser nicht mehr in ausreichendem Maß versickern kann. Die unversiegelten Flächen im mittleren Bereich des Plangebietes haben eine Bedeutung für die Niederschlagsversickerung und den Wasserkreislauf.

## **6.4 Klima**

### **6.4.1 Bestand**

Roßdorf liegt in der klimatischen Übergangszone zwischen Oberrheingraben und Odenwald. Das Klima ist relativ mild. Die jährliche Durchschnittstemperatur liegt bei etwa 9°C, die jährliche Niederschlagsmenge bei 670 mm. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest bis West.

## 6.4.2 Bewertung

Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung. Der Versiegelungsgrad ist relativ hoch. Der Blockinnenbereich besitzt aufgrund fehlender Grünbestände keine kleinklimatische Ausgleichswirkung.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Hitzeentwicklung in Siedlungsbereichen.

## 6.5 Flora und Fauna

### 6.5.1 Bestand

#### Vegetation / Biotoptypen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen von Straßen umschlossenen Blockbereich im Ortskern von Roßdorf.

Im Blockinnenbereich ist eine größere zusammenhängende Freifläche ohne nennenswerte Grünbestände vorhanden. In diesem Bereich befindet sich ein Baum, eine Kastanie (*Aesculus hippocastanum*). Der Bereich ist teilweise als Rasenfläche ausgeprägt, teilweise Rohboden mit Pioniervegetation.

Im Bereich der bestehenden Bebauung wird der Straßenraum durch die direkt an den Straßengrenze stehenden Häusern begrenzt. Die dadurch entstehende Hofzone auf den privaten Grundstücken ist überwiegend voll versiegelt.

Die Gartenbereiche liegen zum größten Teil hinter den Häusern. Bei den Gärten der bestehenden Bebauung handelt es sich zum größten Teil um Ziergärten, die durch Rasenflächen und Pflanzbeete geprägt sind. In einigen Gärten befinden sich Obstbäume, jedoch sind alte, markante Bäume nur in geringer Zahl vorhanden.

Im Norden, schon außerhalb des Plangebietes, befindet sich die evangelische Kirche mit dem Martin-Luther-Platz. Dieser besteht überwiegend aus einer wassergebundenen Decke, im Mittelpunkt befindet sich eine Linde (*Tilia cordata*). Südlich angrenzend, von der Straße zurückgesetzt, liegt das Pfarrhaus (Kirchgasse 1).

Auf dem Grundstück steht ein größerer Walnussbaum (*Juglans regia*). Im Bereich der Kirchgasse 3 befindet sich ein leergeräumtes Grundstück, das als Schotterfläche ausgeprägt ist und temporär zu Parkzwecken genutzt wird.

Die Umgebung des Plangebietes wird von weiteren, relativ dicht bebauten Siedlungsflächen geprägt. Im Südosten liegt das Schwimmbad von Roßdorf.

### 6.5.2 Bewertung

Das Plangebiet besitzt nur eine untergeordnete Bedeutung für den Naturhaushalt. Den im Plangebiet vorhandenen Hausgärten und dem Pfarrgarten ist aufgrund ihrer überwiegend strukturarmen Ausprägung keine besondere Wertigkeit zuzuschreiben.

Die überbauten und teilweise stark versiegelten Bereiche im bereits bebauten Teil des Plangebietes besitzen ein geringes ökologisches Potenzial.

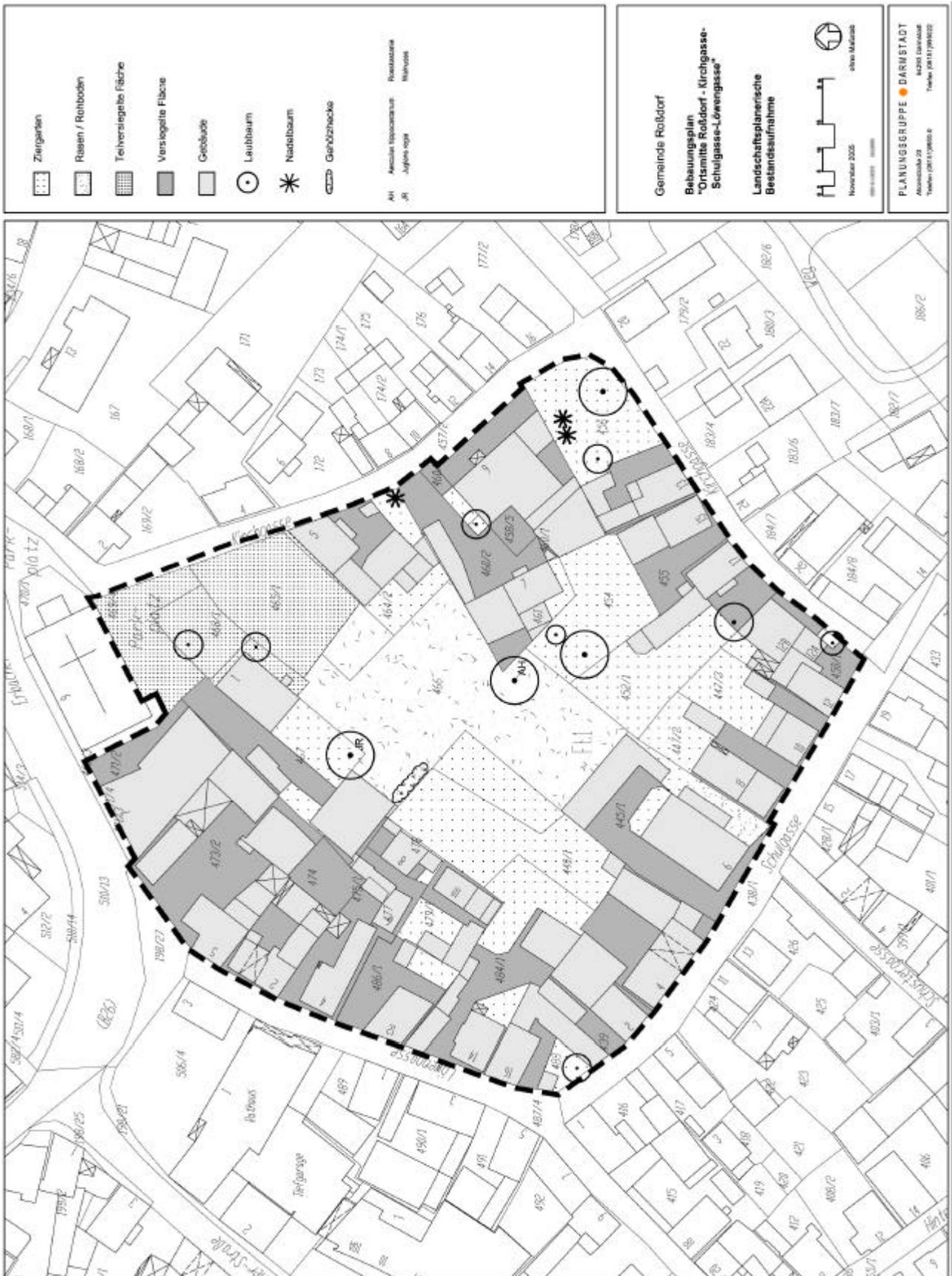


Abbildung 2: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme

## **6.6 Fauna / Zootypen**

### **6.6.1 Bestand und Bewertung**

Nach bisherigem Kenntnisstand liegen keine faunistischen Erhebungen für das Plangebiet vor. Aufgrund dessen können nur ableitende Aussagen getroffen werden.

Infolge der vorhandenen Bebauung mit den angrenzenden Gartenflächen ist im Plangebiet von einer an den Lebensraum Siedlung angepassten Artenzusammensetzung der Fauna auszugehen. Im Siedlungsbereich sind folgende Biotoptypen für die Fauna von Bedeutung:

- Gehölzbestände in Parks und Gärten
- Brachen und Ruderal- bzw. Sukzessionsflächen
- Wiesen- und Rasenflächen
- Ökologisch vielfältig ausgeprägte, staudenreiche Gärten
- Offene Gewässer und Uferbereiche (abhängig von der Ausprägung)
- bestimmte Gebäudeteile (z.B. ruhige, dunkle Dachböden, Mauerfugen und -höhlen, altes Bauholz)

Übertragen auf das Plangebiet kann somit den im Plangebiet vorhandenen Bäumen und Gehölzstrukturen in den Hausgärten und im Pfarrgarten eine potenzielle faunistische Bedeutung zugesprochen werden.

## **6.7 Ortsbild und Erholungswert**

### **6.7.1 Bestand**

Das Plangebiet liegt im alten Ortskern von Roßdorf. Charakteristisch für diese Bereiche sind die geschlossenen Straßenräume mit direkt an der Straße stehenden Häusern und Hoftoren. Somit beschränkt sich der öffentlich erlebbare Raum im Plangebiet auf den Straßenraum sowie den Martin-Luther-Platz an der evangelischen Kirche.

Der Straßenraum an den Grenzen des Plangebietes ist vollständig versiegelt und unbegrünt. Privates Grün, das in den öffentlichen Raum hineinwirkt, ist selten.

Die hinter den Häusern liegenden Gartenbereiche sowie der Blockinnenbereich sind von der Straße aus überwiegend nicht einsehbar. Der Martin-Luther-Platz ist mit Kopfsteinpflaster, wassergebundener Decke, Pflanzbeeten und einem Baum gestaltet und wird teilweise zum Parken genutzt.

### **6.7.2 Bewertung**

Der öffentliche erlebbare Raum wird durch die überwiegend geschlossenen Raumkanten entlang des Straßenraumes geprägt.

Die Gartenflächen der Wohnhäuser haben eine Bedeutung als hausnahe Frei- und Erholungsflächen. Da der Bereich nicht öffentlich zugänglich ist, beschränkt sich die Erholungsfunktion auf die Anwohner.

## **7. Landespflegerische Zielvorstellungen**

Für den Bebauungsplan „Ortsmitte Roßdorf – Kirchgasse - Schulgasse - Löwengasse“ wurde ein Landschaftsplan zum Bebauungsplan erstellt. Die landschaftspflegerischen Ziele, die im Zuge einer Bebauung des Plangebietes zu beachten sind, sind nachfolgend aufgeführt.

### **7.1 Bodenpotenzial**

- ?? Anwendung flächensparender Bauweisen.
- ?? Reduzierung von Bodenversiegelungen durch versickerungsfähige Bodenbeläge.
- ?? Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens, insbesondere während der Bau-  
maßnahme.

### **7.2 Wasserpotenzial**

- ?? Versickerung von Niederschlagswasser zur Grundwasseranreicherung.
- ?? Grundwasserschonung durch Brauchwassernutzung.
- ?? Beschränkung der Neuversiegelung von Flächen.
- ?? Entsiegelung von Flächen.

### **7.3 Klimapotenzial / Luftqualität / Lärm**

- ?? Erhalt bzw. Aufwertung der für die Frischluftproduktion bedeutsamen Flächen (Garten-  
zonen, Baumbestand).
- ?? Luftverbesserung und Reduzierung der baubedingten Überwärmung durch Baumpflan-  
zungen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Verwendung begrünter Befestigungen.
- ?? Schaffung von Möglichkeiten für energiesparendes Bauen.

### **7.4 Biotisches Potenzial**

- ?? Erhalt von Grünstrukturen, insbesondere von zusammenhängenden Gartenzonen.
- ?? Erhalt von Großbäumen.
- ?? Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna (Neupflanzungen unter Verwendung  
von heimischen, standortgerechten Pflanzen sowie Anlage von Dach- und Fassaden-  
begrünungen).
- ?? Bepflanzung eines Mindestanteils der Außenanlagen in strukturreicher Form.

### **7.5 Orts- und Landschaftsbild / Erholungswert**

- ?? Erhalt des markanten Großbaumbestandes.
- ?? Durchgrünung des Siedlungsgebietes.
- ?? Schaffung einer vielfältigen, abwechslungsreichen, harmonischen Ortsbildsituation.

Die landschaftspflegerischen Ziele sind, so weit planungsrechtlich festsetzbar, weit gehend und  
sinngemäß in den Bebauungsplan übernommen worden.

## **8. Städtebauliches Konzept**

### **8.1 Bebauungskonzept**

Der Bereich des Ortskerns besitzt besondere räumliche Qualitäten und Bedingungen. Das Bebauungsprinzip ist die Bebauungsstruktur der Hofreite. Das Strukturprinzip besteht aus einem meist giebelständigen straßenseitigen Gebäude, einem ebenfalls giebelständigen Zwischenbau längs der Nachbargrenze (in Grenzbauweise) und einem querstehenden (traufständigen) Scheunengebäude als Abschluss des so gebildeten Hofes.

Diesem Quergebäude schließt sich häufig eine Gartenfläche an.

Dieses Strukturprinzip ist in weiten Teilen des Plangebietes noch erhalten. Eine Ausnahme bildet die südwestliche Bebauung der Kirchgasse. Hier sind von der Straße zurück gesetzte Gebäude typisch.

#### **Kirchliche und kulturelle Einrichtungen**

Auf dem Grundstück der ehemaligen Hofreite Funk, Kirchgasse 3, ist ein evangelisches Gemeindehaus als Querbau geplant. Das Hauptgebäude an der Kirchgasse wird mit ähnlichem Grundriss neu errichtet werden.

Das Pfarrhaus und die Pfarscheune bleiben unverändert.

Die Alte Schule an der Schulgasse soll zukünftig kulturellen und gemeindlichen Zwecken dienen können. Falls dies zum Tragen kommt, ist die vorhandene Wohnnutzung entsprechend umzunutzen.

#### **Bestehende Bebauung**

Das Bebauungskonzept für die bestehende Bebauung befasst sich mit der städtebaulichen Aufgabenstellung der Nachverdichtung und der Baulückenschließung. Ziel des Bebauungskonzeptes ist es, grundstücksbezogene Erweiterungsmöglichkeiten zu entwickeln, die zum einen gewährleisten, dass die im Plangebiet bestehenden Gebäudetypen und Bauformen berücksichtigt werden und zum anderen sicherstellen, dass An- und Umbauten im Bestandsgebiet nachbarverträglich ausgeführt werden.

### **8.2 Erschließungs- und Verkehrskonzept, Stellplätze**

Die bisherige verkehrliche Erschließung über die vorhandenen Straßen wird beibehalten. Im Zusammenhang mit dem Verkehrskonzept der Gemeinde ist jedoch beabsichtigt, für die Kirchgasse eine Einbahnregelung vorzusehen.

Die Stellplätze der bestehenden Bebauung können auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

### **8.3 Grün- und Freiflächenkonzept**

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu gewährleisten, wird auf den privaten Freiflächen ein möglichst hoher Grad von Begrünung angestrebt. Alle nicht bebauten Grundstücksflächen sollen dauerhaft begrünt werden. Ausgenommen sind Flächen die für Stellplätze, Zufahrten und Wege, Terrassen u.ä. in Anspruch genommen werden.

Der Pfarrgarten im Blockinnenbereich wird als Gartenland ausgewiesen.

## **9. Emissionen – Immissionen**

### **9.1 Verkehrslärm**

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrsgeräusche, insbesondere der Erbacher Straße vorbelastet.

D.h. es wird auch künftig wie bereits heute einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt sein. Durch die geplanten Nutzungen wird die Empfindlichkeit gegenüber dem bestehenden Zustand nicht erhöht. Für das Plangebiet sind somit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

### **9.2 Fluglärm**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb des im Regionalplan Südhessen 2000 dargestellten Siedlungsbeschränkungsbereiches.

Außerdem befindet es sich außerhalb des Immissionsbereiches des Flughafen Frankfurt, in dem ein maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 von 61 dB(A) zu verzeichnen ist. Somit sind nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ keine passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich.

## **10. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird entsprechend dem Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen, um Bauungsstrukturen für eine Mischung von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Die bestehenden und geplanten kirchlichen Einrichtungen sind hier ebenso möglich.

Um ein ruhiges Wohnen auch der angrenzenden Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen, werden die sonst im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen „Tankstellen“, „Gartenbaubetriebe“ sowie „Vergnügungsstätten“ für den Geltungsbereich ausgeschlossen. Diese Nutzungen widersprechen der geplanten Kleinteiligkeit und der Ruhe des Plangebietes und seiner Umgebung.

### **10.2 Flächen für Gemeinbedarf**

Die Alte Schule an der Schulgasse wird als Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienendes Gebäude festgesetzt. Dadurch soll die Möglichkeit einer Umnutzung der Wohnnutzung für gemeindliche Zwecke geschaffen werden.

### **10.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **10.3.1 Grundfläche, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Diese Werte entsprechen den nach § 17 BauNVO im Mischgebiet zulässigen Obergrenzen. Auf den meisten Baugrundstücken sind jedoch die realisierbaren Grundflächen und Geschossflächen weit geringer, da die als überbaubar festgesetzten Flächen nur eine geringere Bebauung zulassen. Andererseits werden auf einigen sehr

kleinen Grundstücken an der Löwengasse die Grenzwerte erreicht und teilweise überschritten. Um grundstücksweise differenzierte Festsetzungen zu vermeiden, werden daher die Obergrenzen festgesetzt.

Dies bedeutet folgendes: Ist die zulässige Grundfläche größer als die durch die Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, kann die Grundflächenzahl GRZ nicht voll ausgeschöpft werden. Diese Vorgehensweise ist durch ein Urteil des OVG Koblenz vom 29.07.1999 gedeckt.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Flächen von Stellplätzen und Garagen, wenn sie innerhalb eines Vollgeschosses untergebracht sind, bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben können, um so diese an sich zu befürwortenden Garagenstandorte nicht gegenüber denjenigen zu benachteiligen, die den Stellplatz freistehend unterbringen.

### **Unter- und Überschreitung der Obergrenzen**

Im Regelfall werden im Plangebiet die baugebietsbezogenen Obergrenzen der Grundflächenzahlen nach § 17 BauNVO eingehalten. Bei einigen relativ kleinen Grundstücken (z.B. Flurstück Nr. 465/2) werden jedoch die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

Die Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 BauNVO sind gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO jedoch möglich. Danach können in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Als städtebauliche Gründe kommen innerhalb des Plangebietes je nach Einzelfall insbesondere in Betracht:

?? Anpassung an die historische Entwicklung des Gebietes,

?? Rücksichtnahme auf erhaltenswerten Baubestand,

?? Unterschutzstellung eines Teilbereiches als Denkmalzone nach Hessischem Denkmalsgesetz.

Sonstige öffentliche Belange stehen den Überschreitungen der Grundflächenzahlen nicht entgegen.

Sinn dieser Vorschrift ist es, die bereits im Bestand, aufgrund früheren Landesrechts, über den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO liegenden Bebauungsdichten nicht außer acht zu lassen. Die Einhaltung der Obergrenzen würde in solchen Gebieten nämlich i. d. R. zu einer Änderung der baulichen Nutzung führen („Herabzonung“) und bei einer dadurch eintretenden nicht nur unwesentlichen Wertminderung der Grundstücke Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB auslösen.

#### **10.3.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei Vollgeschosse im gesamten Plangebiet, bis auf eine Ausnahme, entspricht der ortstypischen Baustruktur. Der Dachausbau in einer dritten Nutzungsebene ist dabei möglich.

Für die Bebauung auf dem Grundstück Löwengasse 10 wurde eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Dies entspricht zum Einem dem Bestand und zum Anderen wird durch die Höhenbeschränkung die Verschattung der angrenzenden Grundstücksteile und Nachbargrundstücke minimiert.

#### **10.3.3 Höhe baulicher Anlagen, hier: Gebäudehöhen**

Die Begrenzung der Gebäudehöhen wird festgesetzt, um eine harmonische Höhenentwicklung im Plangebiet zu sichern. Höhenbegrenzungen sind erforderlich, da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht ausreichend geregelt ist.

Durch die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen werden die Firsthöhen begrenzt. Auf die sonst üblichen Festsetzungen zu den Außenwandhöhen an den Traufseiten (Traufhöhen) wird hier verzichtet, da durch die Begrenzung der Firsthöhe und durch die Regelungen zu den zulässigen Dachneigungen indirekt die Traufhöhe der Gebäude ausreichend bestimmt wird.

#### **10.3.4 Höhenbezugspunkt**

Als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen wird vom vorhandenen Straßenniveau ausgegangen, da diese Bezugshöhen schon vorhanden sind und unverändert bleiben. Das natürliche Gelände als Bezugspunkt ist wenig praktikabel, da es zum einen veränderbar ist und für jedes Grundstück unterschiedliche Gebäudehöhen ergäbe.

### **10.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die als überbaubar festgesetzten Flächen orientieren sich teilweise sehr eng an den bestehenden Gebäuden.

Die bebaubaren Flächen werden teilweise durch Baulinien begrenzt, insbesondere in den Fällen, in denen die Gebäude bereits auf der Grenze stehen und diese Grenzbauweise planungsrechtlich gesichert werden soll. Da es sich hier vorwiegend um eine ältere Bebauung handelt, ist davon auszugehen, dass die Grenzbebauung jeweils nachbarrechtlich abgestimmt ist. Baugrenzen wurden an den Seiten der überbaubaren Flächen festgesetzt, an denen prinzipiell Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Dabei wurde in der Regel von einer Gebäudebreite von 9 m ausgegangen.

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, da durch die Baulinien und Baugrenzen die Art und Weise, in der die Gebäude in bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücke angeordnet werden, ausreichend definiert ist.

### **10.5 Stellung baulicher Anlagen**

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde jeweils durch die Festsetzung der Firstlinie geregelt. Die historische Gebäudestellung bietet hier die Grundlage der Festsetzung.

### **10.6 Private Grünfläche**

Der Pfarrgarten wird als private Grünfläche festgesetzt und damit als Freifläche gesichert. Durch die Festsetzung als private und nicht als öffentliche Fläche wird verdeutlicht, dass der Garten der Öffentlichkeit nicht zugänglich ist, sondern lediglich der Nutzung durch die Grundstückseigentümer als Gartenland vorbehalten ist.

### **10.7 Geh- und Leitungsrecht**

Um den Bewohnern der Grundstücke Löwengasse 6, 8 und 10 den Zugang zu ihrem Grundstück ausgehend von der Löwengasse über das Flurstück 486/1 zu ermöglichen, ist der Weg öffentlich-rechtlich durch die Eintragung eines Gehrechts zu Gunsten der Grundstücke und die Leitungsführung zugunsten der Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zu sichern.

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

#### **10.8.1 Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Festsetzungen zur Ableitung und zur Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers der privaten Flächen dient der Anreicherung des Grundwassers und der

Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einher gehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

Die Mehrbelastung des Kanals durch Schmutzwasser ist im allgemeinen unproblematisch. Kritischer ist in Bestandsgebieten die Mehrbelastung durch Niederschlagswasser zu sehen. Daher ist neben einer Empfehlung zur Betriebswassernutzung die Ableitung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen.

### **10.8.2 Oberflächenbefestigung**

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglich 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.

Danach sind private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität als teilversiegelte Flächen anzulegen. Als teilversiegelte Flächen sind wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % oder wassergebundene Wegedecken zulässig.

### **10.8.3 Sicherung, Schutz und Auffüllung von Oberboden**

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden sind zu sichern, damit bei einer Bebauung diese belebten Bodenmassen nicht verloren gehen und an geeigneter Stelle sinnvoll eingesetzt werden können. Aus diesem Grund ist der beim Aushub der Baugrube anfallende Oberboden auf dem jeweiligen Baugrundstück direkt wieder aufzubringen.

## **10.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **Grundstücksbepflanzung**

Die festgesetzten Regelungen gewährleisten ein Minimum an Durchgrünung der Grundstücke und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der durch die Eingriffsträger 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 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.

## 11. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Der gesamte Ortskern von Roßdorf ist in weiten Teilen noch durch ein harmonisches und geschlossenes Ortsbild geprägt. Dies trifft auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Teil des Ortskerns zu. Einige Bereiche im Ortskern sind aufgrund ihrer Bau- und Parzellenstruktur und der historischen Bausubstanz als Gesamtanlage nach Denkmalschutzgesetz geschützt. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist der Bereich entlang der Löwengasse und der oberen Kirchstraße als Gesamtanlage ausgewiesen.

Ziel der gestalterischen Regelungen ist es, zu sichern, dass sich Baumaßnahmen in die historische Bebauung des Ortskerns einfügen. Daher wurden auf Grundlage einer Gestaltanalyse des Ortskerns, welche im Rahmen der Dorferneuerung 1985 durchgeführt wurde, Festsetzungen zur äußeren Gestalt getroffen. Diese bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen weitgehend den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes „Wilhelm – Leuschner – Straße“.

Der Ortskern von Roßdorf ist durch sein harmonisches und geschlossenes Ortsbild in besonderem Maße empfindlich gegenüber Störungen durch uneingepasste Neubauten und Veränderungen an bestehenden Gebäuden. Daher ist der Erlass von gestalterischen Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Roßdorf – Kirchgasse – Schulgasse – Löwengasse“ gerechtfertigt und erforderlich.

### 11.1 Dächer

Von besonderer Bedeutung für das Ortsbild ist die Dachlandschaft. Daher befasst sich ein Großteil der gestalterischen Regelungen mit der Gestaltung der Dächer.

### 11.2 Dachformen und -neigungen

Zunächst werden Regelungen zu Baumaßnahmen an bestehenden Dächern getroffen. Im Sinne einer Präambel wird festgesetzt, dass bei Baumaßnahmen an bestehenden Dächern die für den jeweiligen Gebäudetyp charakteristische Dachform zu erhalten und ggf. wiederherzustellen ist. Bei Neubauten muss sich das Dach in die bestehende Dachlandschaft einfügen. Tenor der Festsetzung ist, bestehende Qualitäten weitgehend zu erhalten.

Dann werden Regelungen zur Dachform und zur Dachneigung getroffen. Die Einheitlichkeit der Dachlandschaft bildet einen wichtigen Bestandteil für das Erscheinungsbild des Ortskerns von Roßdorf. Das steile Satteldach, gelegentlich mit Krüppelwalm, war über Jahrhunderte die einzige für Wohnhäuser und Scheunen benutzte Dachform. Auf den übrigen Nebengebäuden wurden einfachere Dächer gebaut, vielfach auch flachgeneigte Pultdächer.

Durch die Reduzierung des Spektrums möglicher Dachformen auf Sattel- und Pultdächer soll auf Grundlage der historischen Dachstrukturen ein geordnetes Ortsbild erreicht werden.

Für die Dachneigung werden die dominierenden Dachneigungen zwischen 40° und höchstens 55° festgelegt. Hiervon sind Ausnahmen zulässig, wenn sich die Ausnahme von der historischen Bebauung herleiten lässt.

In Bereichen, die vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind, sind auch flacher geneigte Dächer zulässig. Im Plangebiet betrifft dies vor allem die oben erwähnten Nebengebäude auf den rückwärtigen Grundstücksteilen. Damit wird angestrebt, vor allem das vom Straßenraum erlebbare Ortsbild zu schützen. In den für das Erscheinungsbild des Ortsbildes weniger wichtigen Bereichen bestehen geringere Auflagen.

### 11.2.1 Dachaufbauten und -einschnitte

Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten und Dacheinschnitten orientieren sich an den Architekturelementen, die im Plangebiet anzutreffen sind. Prägend sind Dachaufbauten, die in Bezug zur Dachfläche sehr zurückhaltend sind. Als Hauptregel wird angestrebt, dass Satteldächer die dominierende Dachform sind. Daher sollen Dachaufbauten sich in Proportion und Umfang der Dachfläche unterordnen.

Andererseits sollen in den Dachräumen auch zeitgemäße Wohnungen entstehen können und die bestehenden Wohngebäude erhalten bleiben. Daher soll durch die Festsetzungen zur Gestalt der Dächer ein Ausbau des Daches nicht unnötig erschwert werden. Deshalb werden durch die Festsetzungen lediglich Mindestanforderungen formuliert.

So werden die Abstände zu den jeweiligen Dachrändern festgelegt. Sowohl zum Ortsgang als auch zum First sind Mindestabstände einzuhalten, um so zu gewährleisten, dass sowohl Dachaufbauten als auch Dacheinschnitte die Form des Daches nicht unterbrechen bzw. beeinträchtigen. Die Dachfläche soll als solche markant erkennbar sein. Innerhalb dieser Grundregel bestehen ausreichend Spielräume, den Dachraum durch Dachausbau baulich zu nutzen.

Um andererseits zu breite Dachgauben, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, zu verhindern, wird die Länge der einzelnen Gauben auf 1,20 m begrenzt. Dacheinschnitte, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind ganz ausgeschlossen, da dies im Plangebiet nicht typisch ist.

Als Ausnahme sind auch Gaubenbreiten bis 1,80 m zulässig, wenn die Fensteröffnung als Fluchtweg nach § 34 HBO benötigt wird.

### 11.2.2 Dacheindeckung

Für den Charakter der Dachlandschaft im Roßdörper Ortskern sind naturrote Dachziegel typisch. Für die Eindeckung wurden bis Ende des 19. Jahrhunderts Biberschwanz-Deckungen verwendet, ab der Gründerzeit vorwiegend Falzziegel.

Zur Sicherung einer harmonischen Dachlandschaft im Plangebiet wird die zur Verfügung stehende Material- und Farbpalette daher dahingehend eingeschränkt, dass nur naturrote oder rotbraune Tonziegel oder Dachsteine zulässig sind. Damit werden solche Materialien und Farben zugelassen, die das Plangebiet prägen.

### 11.2.3 Dachüberstände

Da die Dachlandschaft auch durch die Dachüberstände geprägt wird, werden in Anlehnung an den Bestand hierzu Regelungen getroffen. Im Plangebiet sind die Dachüberstände historisch bedingt nur sehr schmal. Lediglich vor Scheunentoren fanden sich größere Vordächer. Entsprechend wurden Festsetzungen zu den Dachüberständen getroffen.

## 11.3 Fassaden

Die Häuserfassaden mit ihren Wandflächen, Öffnungen und der zugehörigen Farbgebung sind neben der Dachlandschaft die prägenden Elemente des Ortsbildes. Hier ist besondere Sorgfalt in Planung und Ausführung, auch in Kontrolle des Baugeschehens erforderlich.

### 11.3.1 Fassadengliederung

Zunächst wird im Sinne einer Präambel vorgegeben, dass die bestehenden Proportionen der historischen Fassaden beizubehalten sind. Bei Um- und Neubauten sollen die Fassaden den historischen Vorbildern in Struktur und Maßstab angepasst werden. Tenor der Festsetzung ist auch hier, bestehende Qualitäten zum Schutz des Ortsbildes weitgehend zu erhalten.

Dann werden konkrete Regelungen zur Fassadengestaltung auf Grundlage der Gestaltanalyse getroffen. Wichtigstes Merkmal der Gebäudegestalt ist der Anteil der Fenster- und Türflächen an der Fassadefläche. Traditionell haben die Gebäude eine Lochfassade mit deutlich überwiegendem Wandanteil. Vor- und Rücksprünge in der Fassade sind untypisch.

Daher werden zum einen Regelungen getroffen, die auch bei Neubauten flächige Lochfassaden sichern. Zum anderen sind hervortretende oder eingeschnittene einzelne Wandflächen sowie hervortretende oder eingeschnittene Einzelbauteile wie Erker, Veranden, Loggien, Balkone oder Ähnliches in den straßenseitigen Fassaden nicht zulässig. Damit wird das Gestaltungsprinzip der flächigen Lochfassade weiter konkretisiert.

### **11.3.2 Fassadengestaltung**

Die Gebäude im Ortskern wurden mit handwerklichen Methoden aus natürlichen Baustoffen gefertigt, die in der Umgebung zur Verfügung standen. Das Angebot an Baustoffen und Fertigungstechniken war dadurch beschränkt und lokal geprägt. Dies macht den Charme und die Harmonie des alten Ortskerns aus. Durch die Wahl geeigneter Baustoffe und Bautechniken soll diese Einheitlichkeit des Ortsbildes gesichert werden.

Die Wände der vorgründerzeitlichen Gebäude waren in der Regel glatt verputzt, die Gefache bei Fachwerkhäusern bündig mit dem Fachwerk ausgeführt. Daher wird unter anderem festgesetzt, dass Gebäudeaußenwände entsprechend der historischen Vorbilder glatt verputzt werden müssen und Strukturputze unzulässig sind.

Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig. Sie tragen zur Verbesserung des Kleinclimas und des Straßenbildes sowie zur Schaffung einer eigenen Identität des Viertels bei. Sie beeinträchtigen die im Plangebiet angestrebte Fassadenwirkung nicht.

Das Ortsbild alter Ortskerne wird in erheblichen Maße auch durch die Farbigkeit der Gebäude bestimmt. Fachwerkgebäude waren zwar auch in früheren Zeiten farbig angelegt, die Farbigkeit war dabei jedoch für das Gebäude selbst und auch im ganzen Ort aufeinander abgestimmt.

Daher wird zunächst im Sinne einer Präambel vorgegeben, dass die Farbgebung der Gebäude auf die umgebende Bebauung abgestimmt und dem Ortsbild angepasst sein muss.

Dann werden einige wenige Festsetzungen zur Farbgebung der Gebäude getroffen: Bei der Farbgestaltung sind nur helle Farbtöne zulässig; dies ist die vorherrschende Farbgebung der Putzflächen der Gebäude. Dunkle Farbtöne sind nur für die Holzfachwerke, Fenstereinfassungen, Gesimse oder sonstige untergeordnete Fassadenteile zulässig. Grelle Fassadenanstriche sind unzulässig.

### **11.3.3 Fenster**

Die Fenster sind von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild eines Gebäudes. Ein prägendes Gestaltungsprinzip im Ortskern sind stehende Fensterformate. Daher werden stehende Fensterformate verbindlich festgesetzt.

### **11.3.4 Ausnahmen zu den Festsetzungen zu den Fassaden**

Die Regelungen zur Fassadengliederung und -gestaltung und zu den Fenstern sollen vor allem für die Gebäudeseiten gelten, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind und somit zum örtlichen Erscheinungsbild der Ortsmitte beitragen. Für die vom Straßenraum nicht einsehbaren Fassadenteile, die im Ortsbild nicht wahrnehmbar sind, besteht keine Notwendigkeit, auf den Gestaltungsvorgaben zu bestehen. Daher sind generell für die nicht einsehbaren Fassadenteile Ausnahmen zulässig. Da die Gartenseiten der Gebäude im allgemeinen nicht einsehbar sind, sind hier beispielsweise große verglaste Flächen, Wintergärten oder Balkone zulässig.

Ferner werden Gebäude und Gebäudeteile, die deutlich hinter der Straßenfront liegen und somit das Straßenbild nicht unmittelbar prägen, in die Ausnahmeregelung einbezogen. Als Mindestabstand zur Straße werden hier 8 m angesetzt.

#### **11.4 Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen**

Da im Plangebiet Läden und Gewerbebetriebe vorhanden und zulässig sind, werden aufgrund der historischen Bebauung entsprechende gestalterische Einschränkungen zu Werbeanlagen vorgenommen. Die Festsetzungen stellen sicher, dass sich die Werbeanlagen in die Fassadengestaltung einfügen und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Zum einen wird das Anbringen von Warenautomaten eingeschränkt. Sie sind nur als Ausnahmen zulässig. Ferner wird festgesetzt, dass Werbung nur bis zur Höhe des Brüstungsfeldes des 1. Obergeschosses zulässig ist. Damit wird z.B. eine Großtafelwerbung auf einer Giebelfläche ausgeschlossen. Blinkende aufdringliche Werbung ist ebenfalls ausgeschlossen.

#### **11.5 Einfriedungen**

Die hohen Hoftore und Hofmauern prägen das Ortsbild im Ortskern von Rossdorf.

Daher wird zunächst vorgegeben, dass die Hoftore zu erhalten oder wiederherzustellen sind.

Für neu zu errichtende Einfriedungen, die das Anwesen zur Straße hin abgrenzen, wird im Sinne einer Präambel festgesetzt, dass diese durch ihre Form, Farbe und Textur ein integrierter Bestandteil der Bebauung sein müssen. Damit sollen sich die Einfriedungen in den gestalterischen Gesamtzusammenhang des Bauwerks und des Ortsbildes durch Form, Farbe und Textur (im Sinne von: Aussehen oder optischer Beschaffenheit einer Oberfläche) integrieren.

Dann werden die Vorgaben zur Gestaltung der im Straßenbild wahrnehmbaren Einfriedungen dahingehend konkretisiert, dass die zulässigen und unzulässigen Materialien bestimmt werden. Diese Festsetzungen zu den Einfriedungen orientieren sich an den vorhandenen Einfriedungen im Ortskern. Zulässig sind im Prinzip Mauern, Tore und Holz- oder Bretterzäune.

Die festgesetzten Einfriedungsmauern mit Höhen von mindestens 1,80 m stellen die strenge räumliche Fassung der Straße sicher.

Die bisher genannten Regeln für die Einfriedungen gelten nur für die Einfriedungen, die den Straßenraum fassen und dadurch ein wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes sind. In den rückwärtigen Gartenbereichen gelten diese Festsetzungen nicht. Hier sind mit lebenden Hecken begrünte Drahtzäune ohne Sockel zulässig.

### **12. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung**

Auf den in Kapitel 3.1 aufgeführten gesetzlichen Grundlagen aufbauend, werden nachfolgend die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe beschrieben und landschaftspflegerische Maßnahmen dargestellt, die der Kompensation und der Minimierung der Eingriffe dienen. Grundlage der Eingriffsermittlung ist der gegenwärtige Bestand.

Die Auswirkungen der Eingriffe auf den Naturhaushalt sowie Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe werden in den folgenden Abschnitten potenzialbezogen aufgezeigt. Abschließend wird die Erheblichkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt beurteilt.

In seiner Zielsetzung verfolgt der vorliegende Bebauungsplan die Umsetzung der im Bundes-Naturschutzgesetz vorgegebenen Hierarchie zum Schutz der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes:

1. Prüfung von Möglichkeiten zur Vermeidung des Eingriffes
2. Minimierung negativer Eingriffsfolgen
3. Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen und Verluste

## **12.1 Prüfung von Möglichkeiten zur Vermeidung des Eingriffes**

An der Verwirklichung des Bebauungsplanes „Ortsmitte Roßdorf – Kirchgasse - Schulgasse - Löwengasse“ besteht aufgrund der in Kapitel 1 dargelegten Aspekte ein öffentliches Interesse. Damit besteht das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Dabei werden Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen, die jedoch durch Maßnahmen im Plangebiet wieder kompensiert werden. Zudem waren Anbau- und Erweiterungsmöglichkeiten auf den bebauten Grundstücken im Plangebiet nach § 34 BauGB auch vor der Aufstellung des Bebauungsplanes möglich.

## **12.2 Zusammenfassende Gegenüberstellung von Eingriffen und landespflegerischen Maßnahmen**

### **12.2.1 Bodenpotenzial**

#### **Eingriffe**

- ?? Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche.
- ?? Verlust der oberen Bodenschichten durch Versiegelung.
- ?? Beeinträchtigung von Bodenfunktionen im Bereich der Baufelder durch Bodenverdichtungen, -aushub, -auffüllung, -umlagerung und Lagerhaltung.

#### **Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe**

- ?? Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze sowie untergeordnete Verkehrsflächen.
- ?? Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens bei Baumaßnahmen

#### **Beurteilung**

Die Bereiche der bestehenden Bebauung im Plangebietes sind überwiegend bebaut und versiegelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es in einem geringen Umfang zu der Ermöglichung einer höheren Baudichte bzw. der Ermöglichung angemessener Erweiterungsmöglichkeiten, die keine erheblichen Auswirkungen auf das Bodenpotenzial haben. Zudem wird der Blockinnenbereich in seinem unversiegelten Zustand erhalten.

### **12.2.2 Wasserpotenzial**

#### **Eingriffe**

- ?? Reduzierung der natürlichen Versickerungsflächen, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses

**Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe**

- ?? Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Erhöhung der versickerungsfähigen Fläche.
- ?? Versickerung des Niederschlagswassers.
- ?? Nutzung des Niederschlagswassers der Dachflächen (Brauchwassernutzung) zur Entlastung der Grundwasserentnahme.

**Beurteilung**

Durch den Bebauungsplan kommt es aufgrund der Festsetzungen von Versickerung und Nutzung des Niederschlagswassers zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserpotenzials.

**12.2.3 Klimapotenzial****Eingriffe**

- ?? Erwärmung des Lokalklimas durch Versiegelung und Überbauung.
- ?? Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur sowie Verringerung der Luftfeuchtigkeit.
- ?? Beeinträchtigung der Luftqualität durch zusätzlichen Hausbrand und Verkehr.

**Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe**

- ?? Erhalt und Pflanzung von Laubgehölzen zur Beschattung versiegelter Flächen und Milderung evt. Temperaturveränderungen.

**Beurteilung**

Es ist mit keinen Veränderungen der klimatischen Situation zu rechnen.

**12.2.4 Biotisches Potenzial****Eingriffe**

- ?? Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna in Form von Gartenflächen.

**Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe**

- ?? Begrünung der Grundstücksfreiflächen.

**Beurteilung**

Im Bereich der bestehenden Bebauung kommt es lediglich zu geringfügigen Beeinträchtigungen des biotischen Potenzials mit keinen erheblichen Auswirkungen. Der Pfarrgarten wird durch die Ausweisung als Grünfläche als Freifläche gesichert.

**12.2.5 Ortsbildpotenzial / Erholungspotenzial****Eingriffe**

- ?? Erhöhung des Nutzungsdruckes durch höhere bauliche Ausnutzung
- ?? Änderung des Ortsbildes

**Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe**

- ?? Formulierung von gestalterische Festsetzungen, die gewährleisten, dass sich geplante Baumaßnahmen in die bestehende historische Bauung einfügen.

## **Beurteilung**

Das Ortsbild wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erheblich verändert.

### **12.2.6 Zusammenfassende Bewertung**

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der größtenteils intensiven Nutzung, mit dem damit einhergehenden hohen Anteil an versiegelten Flächen, einer Vorbelastung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Der Pfarrgarten wird durch eine entsprechende Festsetzung als Freifläche gesichert. Durch die im Plangebiet vorgesehene städtebauliche Neuordnung der bestehenden Bebauung ergibt sich aus landschaftsplanerischer Sicht kein Konfliktpotenzial.

### **12.3 Ausgleich**

Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichskompensation muss für den Bebauungsplan nicht geleistet werden. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit diese Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Bau- und Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Bebauung im Plangebiet waren auch schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes überwiegend nach § 34 BauGB möglich.

Ein Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Weiterhin hat sich durch eine Gegenüberstellung von Eingriffen und landespflegerischen Maßnahmen gezeigt, dass durch die Bebauungsplanung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Somit ist ein Ausgleich für die im Rahmen der Bauleitplanung ermöglichten Erweiterungen der bestehenden Bebauung nicht notwendig.

## **13. Quellenverzeichnis**

### **Literatur**

HMLULF - HESSISCHER MINISTER FÜR LANDESENTWICKLUNG, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (1981): Das Klima von Hessen; Wiesbaden.

KLAUSING, O. (1967): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 151 Darmstadt; Selbstverlag, Bad Godesberg.

KLAUSING, O., WEISS, A. (1986): Standortkarte der Vegetation in Hessen, M 1:200.000; Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Heft Nr. 33; Wiesbaden.

LANDSCHAFTSBÜRO PIRKL-RIEDEL-THEURER (2001): Landschaftsplan der Gemeinde Roßdorf; Roßdorf.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT (2000): Landschaftsrahmenplan Südhessen; Darmstadt.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT (2000): Regionalplan Südhessen; Darmstadt.

### **Karten**

HLB - HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG, Hrsg. (1989): Geologische Übersichtskarte von Hessen, M. 1:300 000; Wiesbaden.

HESSISCHES LANDESVERMESSUNGSAMT (1980): TK 25, Blatt 6118 Darmstadt Ost; Wiesbaden.