

Stadt Ober-Ramstadt
Stadtteil Modau

Bebauungsplan
„Odenwaldstraße Süd“

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB80056-P+1
Bearbeitet: Nov. 2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	4
2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
3.	Städtebauliche Situation.....	5
	3.1 Lage des Plangebietes	5
	3.2 Bestandsbeschreibung	6
	3.3 Betrachtung naturschutzfachlicher Aspekte	10
4.	Übergeordnete Planungen.....	12
5.	Dorfentwicklung und Denkmalschutz.....	13
6.	Städtebauliches Konzept.....	15
7.	Festsetzungen	17
	7.1 Art der baulichen Nutzung	17
	7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
	7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	19
	7.4 Garagen und Stellplätze	20
	7.5 Gartenlauben und Gerätehütten	20
	7.6 Grünordnerische Festsetzungen.....	21
	7.7 Gestalterische Festsetzungen	22
	7.8 Artenschutzrechtliche Festsetzungen	24
	7.9 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB.....	25
8.	Ver- und Entsorgung / Verkehr.....	26
	8.1 Versorgung.....	26
	8.2 Entsorgung	27
	8.3 Verkehr.....	28
9.	Umweltbericht.....	29
10.	Eingriff und Ausgleich	29
11.	Boden, Grundwasser und Altlasten sowie Kampfmittel	29
12.	Städtebauliche Daten	31

Anlagen

- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Juni 2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Odenwaldstraße Süd“ vom 28.10.2019, Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen
- Umwelttechnische Stellungnahme zur Errichtung einer Wohnbebauung in 64372 Ober-Ramstadt (Modau) Städtebauliches Konzept, Odenwaldstraße Nord & Süd vom 29.09.2019, KERN-geolabor, Sprendlingen
- Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben 64372 Ober-Ramstadt (Modau) -Errichtung einer Wohnbebauung, Städtebauliches Konzept „Odenwaldstraße Nord“ und „Odenwaldstraße Süd“ vom 29.09.2019, KERN-geolabor, Sprendlingen
- Erschließung Neubaugebiete „Odenwaldstraße Nord“ und Odenwaldstraße Süd“ Entwurfs- und Genehmigungsplanung vom Sept.2020 samt Anlagen 1+2, Anlagen 3+4+Übersichtskarte, Arcadis Germany GmbH, Darmstadt
- Erschließung Baugebiete „Odenwaldstraße Nord“ und „Odenwaldstraße Süd“ in Ober-Ramstadt, Stadtteil Ober-Modau „Verkehrsanlagen“ Erläuterungsbericht samt Anlagen vom März 2020, Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co. KG, Groß-Zimmern
- Erschließung Baugebiete „Odenwaldstraße Nord“ und „Odenwaldstraße Süd“ in Ober-Ramstadt, Stadtteil Ober-Modau „Verkehrsanlagen“ Erläuterungsbericht zur Überprüfung der Fahrkurven“ samt Anlagen vom September 2019, Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co. KG, Groß-Zimmern
- Erschließung Baugebiet „Odenwaldstraße Nord“ und „Odenwaldstraße Süd“ in Ober-Ramstadt, Stadtteil Ober-Modau „Wasserversorgung“ Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung vom September 2019, Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co. KG, Groß-Zimmern
- Schreiben zur Überprüfung der Löschwasserversorgung – Baugebiet Odenwaldstraße Süd und Nord, 64372 Ober-Ramstadt OT Ober-Modau vom 05.03.2020, Ingenieurbüro Reitzel GmbH & Co. KG, Groß-Zimmern

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um eine Wohnbebauung auf bislang noch unbebauten Freiflächen innerhalb der Ortslage von Ober-Modau zu ermöglichen. Hierdurch soll insbesondere der steigenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB), die seit dem 01.01.2007 in Kraft getreten sind. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren u.a. dann angewandt werden, wenn in einem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von max. 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht überschritten wird. Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich die Grundfläche aus dem Anteil des zukünftigen Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

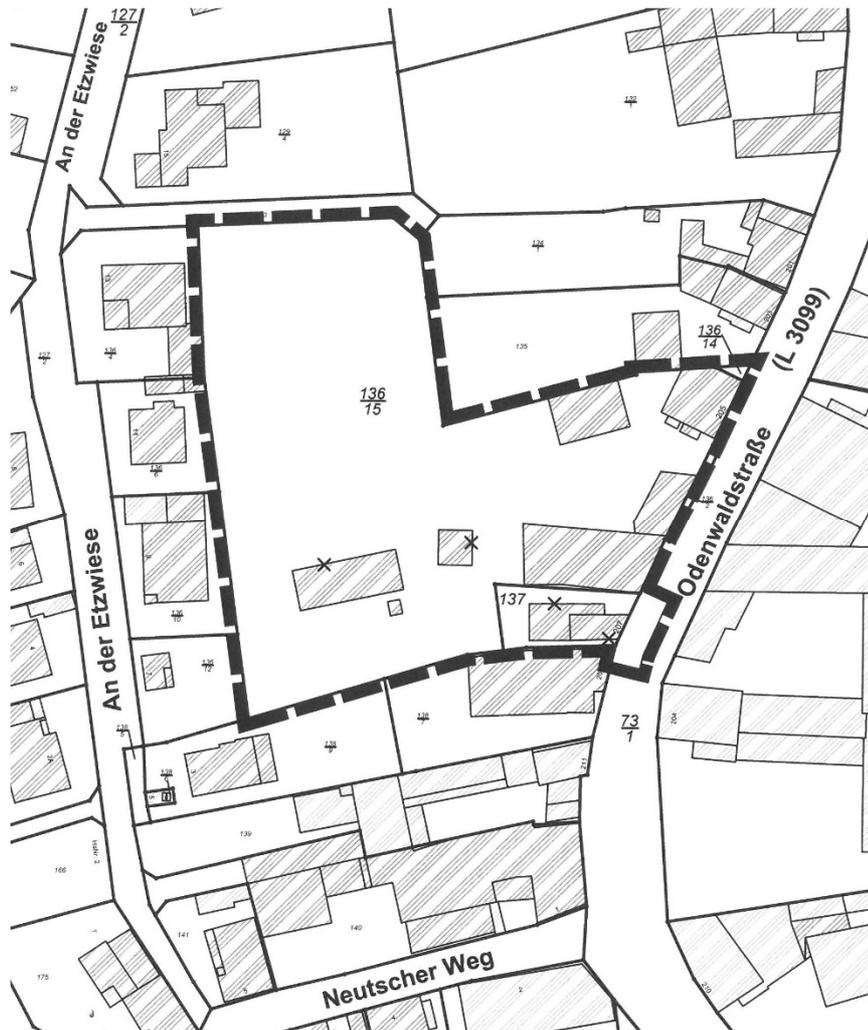
Im hier vorliegenden Fall beträgt die Baugebietsfläche rund 4.974 m². Geplant werden ein „Urbanes Gebiet“ mit ca. 1.161 m² (GRZ von 0,6) sowie ein „Wohngebiet“ (GRZ 0,4) mit ca. 3.044 m² woraus sich eine zulässige Grundfläche von ca. 1.914 m² ermitteln lässt. Die zulässige Grundfläche liegt somit deutlich unter der in § 13a BauGB genannten zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m².

Dies ist auch der Fall, wenn man den Geltungsbereich des zweiten in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Bebauungsplan Nord“ mit einer Größe von ca. 4.231 m² und die hier für das „Allgemeine Wohngebiet“ festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 mitberücksichtigt. Hieraus resultiert eine zulässige Grundfläche von 1.692 m².

Somit liegt auch die Summe der zulässigen Grundflächen beider Plangebiete mit insgesamt ca. 3606 m² deutlich unter der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Grenze.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn für das Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Die hier vorliegende Planung unterliegt weder der Pflicht zur Durchführung einer UVP, noch ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten gegeben. Auch ergeben sich bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz.



Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Datengrundlage der amtlichen Katasterdaten des Geodatenservers
von HLBG (Hessisches Landesamt für Bodenmanagement & Geoinformation)

3.2 Bestandsbeschreibung

Im östlichen Teil des Plangebietes besteht die Bebauung des Anwesens Odenwaldstraße 205. Das im Nordosten errichtete zweigeschossige Wohnhaus steht traufständig unmittelbar an der Odenwaldstraße. Unmittelbar südlich davon befindet sich die Hofzufahrt zu dem o. g. Anwesen, an welches sich nach Süden hin, ebenfalls traufständig, ein eingeschossiges Gebäude anschließt. An dieses schließt sich giebelständig ein ebenfalls eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss an. Beide Gebäude sind zu Wohnzwecken umgebaut worden. Der beschriebene Gebäudebestand des Anwesens Odenwaldstraße 205 wird im Norden noch ergänzt durch einen eingeschossigen Garagenbau, der, als Flachdach ausgeführt, unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet worden ist.

Im rückwärtigen Bereich des Anwesens sind nach Westen hin weitere bauliche Anlagen bzw. Gebäuden vorzufinden. Dabei handelt es sich um einen Carport sowie weiter im Westen um einen Holzschuppen. Darüber hinaus bestehen noch zwei Garten- bzw. Gerätehütten.

Südlich des Anwesens Odenwaldstraße 205 (Flurstücks Nr. 137) bestehen derzeit - Bestandskartierung vom Juni 2019 - noch die Außenwände des ursprünglich hier vorhandenen und für den Abriss vorgesehenen Gebäudes Odenwaldstraße 207. Weiter südlich und außerhalb des Plangebietes gelegen erstreckt sich die Bebauung des Anwesens Odenwaldstraße 209, wobei der dreigeschossige giebelständige Gebäudeteil die zukünftige Einfahrtsituation zum geplanten Wohngebiet prägt und übergeht in eine traufständig errichtete Bebauung, an die ein weiterer dreigeschossiger Gebäudeteil inklusive ausgebautem Dachgeschoss anschließt.

Ansonsten handelt es sich bei der angrenzenden Bebauung im Süden sowie im Westen des Plangebietes überwiegend um Einzelhäuser, in der Regel mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss. Diese Gebäude stehen dabei meist traufständig zur Erschließungsstraße „An der Etwiese“. Die in diesen Bereichen vorhandenen eingeschossigen Nebengebäude und Garagen sind in der Regel als Flachdächer ausgeführt.

Dem gegenüber ist das im Norden an das Plangebiet angrenzende Wohngebäude „An der Etwiese 15“ traufständig zur Straße errichtet worden.

Lässt sich die ursprüngliche Form und Stellung der Gebäude als Hofreite bei dem Anwesen Odenwaldstraße 205 mit Blick auf den noch vorhandenen Gebäudebestand und trotz des Fehlens einer entsprechenden Bebauung im Westen der Anlage noch gut ablesen, sind einzelne Hofreiten östlich der Odenwaldstraße noch vollständig vorhanden. Diese unterliegen dem Denkmalschutz.



Luftbild mit Geltungsbereich des Bauungsplanes (Befliegung 30.06.2018)

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation – Geoportal hessen

Bilddokumentation



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8

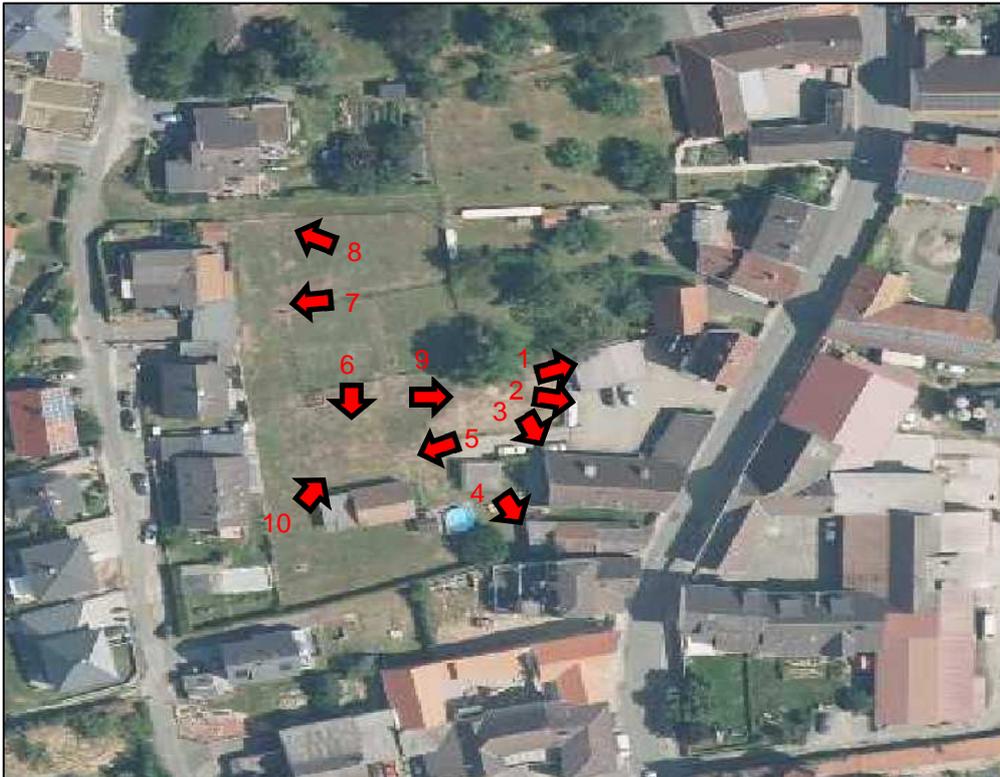


Bild 9



Bild 10

Die genaue Position und Blickrichtung der Bilddokumentation kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Luftbild mit Position und Blickrichtung (Befliegung 30.06.2018)
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation - Geoportal Hessen

3.3 Betrachtung naturschutzfachlicher Aspekte

Wie der als Anlage beigefügten Bestandskarte vom Juni 2019 zu entnehmen ist, gliedert sich der Geltungsbereich hinsichtlich seiner Nutzungsstrukturen in zwei Teilgebiete auf. So unterliegt der östliche Teil des Plangebietes - wie bereits unter Pkt. 3.2 dieser Begründung beschrieben - der baulichen Nutzung des Anwesens Odenwaldstraße Nr.205. Neben dem Gebäudebestand überwiegen hier versiegelte Hofflächen.

Der westliche Teil hingegen wird überwiegend geprägt durch eine Nutzung als Intensivrasen und weist bis auf zwei kleinere Heckenzüge keine weiteren Baum- und Strauchbestände auf. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze besteht eine Thuja-Hecke, die eine Abgrenzung zu den südlich angelagerten Flurstücken gewährleistet.

Im südwestlichen Teil bestehen darüber hinaus weitere bauliche Anlagen (Schuppen, Carport), die in der Bestandskarte als eingemessener Gebäudebestand dargestellt werden.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches keine Vegetationsbestände vorhanden sind, die einer zwingenden Erhaltung bzw. Integration im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanes bedingen.

Die unmittelbar nördlich, westlich und südlich angrenzenden Grundstücke sind geprägt durch die bereits beschriebene Einzelhausbebauung und sind hinsichtlich der Freiflächenausgestaltung als klassische Zier- und Nutzgartenbereiche zu beschreiben.

Demgegenüber sind die nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen als sogenannte „Obstwiesen im besiedelten Bereich“ einzustufen. Wie der Bestandskarte zu entnehmen ist, handelt es sich bei diesen Obstwiesen um ein linear ausgeprägtes Band der rückwärtigen Bereiche der Bebauung entlang der Odenwaldstraße. Anzumerken ist, dass im überwiegenden Teil der Flächen noch alte Obstbäume - z. T. lückenhaft - bestehen.

Schutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. § 13 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz sind innerhalb der Ortslage von Modau sowie im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Auch die an den Geltungsbereich angrenzenden Obstwiesenbereiche unterliegen nicht dem gesetzlichen Biotopschutz des § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, da hier nur Streuobstbestände außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile diesen Schutz genießen.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches unterliegen ausschließlich einer privaten Nutzung und sind somit für eine öffentliche Erholungsnutzung derzeit nicht verfügbar. Dies dokumentiert sich auch darin, dass der gesamte westliche Teil des Plangeltungsbereiches vollständig eingezäunt ist. Auch die angrenzenden Freiflächen - hier im Besonderen die erläuterten Obstwiesen - unterliegen ausschließlich einer Privatnutzung.

Bezüglich der Ortsbildsituation der Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches als auch der angrenzenden Freiflächen bleibt auszuführen, dass durch die bestehende Bebauung entlang der Odenwaldstraße sowie der Straße „An der Etwiese“ keine Einsichtigkeit in diese Freiraumstruktur besteht. Dies bedeutet, dass ein

Bebauung dieser Flächen unter dem Aspekt des Ortsbildes keine negativen Auswirkungen mit sich bringen.

Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotverletzungen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen erarbeitet. Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages vom 28.10.2019 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im Endbericht wird ausgeführt, dass aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet und in der Umgebung vor allem das Vorkommen von baum- und gebüschbrütenden Vogelarten nachgewiesen wurden. Aber auch höhlen- und halbhöhlenbrütenden bzw. gebäudebrütende Arten konnten innerhalb des Untersuchungsgebietes beobachtet werden. Darüber hinaus wird nach Aussagen des Gutachters das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat genutzt.

In nachfolgend eingefügter Tabelle werden die nachgewiesenen Vogelarten im Geltungsbereich und dessen näherem Umfeld aufgelistet:

Spezies	Wissenschaftlicher Name	Status	Rote Liste		Artenschutz	
			RLD	RLH	St.	§
Amsel	<i>Turdus merula</i>	BV	-	-	b	V
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	BV	-	-	b	V
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	BV	-	-	b	V
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	BV	-	-	b	V
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	BV	-	-	b	V
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	BV	-	-	b	V
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	B	V	V	b	V
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	BV	-	-	b	V
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	NG	V	3	b	V
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	BV	-	-	b	V
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	NG	-	-	b	V
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	D	-	-	b	V
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	D	-	-	b	V
Straßentaube	<i>Columba livia f. domestica</i>	BV	-	-	b	V
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	NG	-	-	b	V
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	BV	-	-	b	V
Artenschutz: St: Schutzstatus b: besonders geschützt s: streng geschützt §: Rechtsgrundlage B: BArtSchV (2005) V: Anh. I VSchRL A: Anh. A VO (EU) 338/97	Rote Liste: D: Deutschland (2007) Hessen: Hessen (2014) 0: ausgestorben 1: vom Aussterben bedroht 2: stark gefährdet 3: gefährdet G: Gefährdung unb. Ausmaßes R: Extrem selten V: Vorwarnliste D: Daten unzureichend *: Ungefährdet	Status: B: Brutvogel BV: Brutverdacht D: Durchzügler NG: Nahrungsgast	Erhaltungszustand (2014): günstiger Erhaltungszustand ungünstig-unzureichender Erhaltungszustand ungünstig-schlechter Erhaltungszustand kein Status für Erhaltungszustand			

Quelle: Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen

Der **Girlitz** kommt vielfach in der Nähe menschlicher (dörflicher) Siedlungen vor, heute bevorzugt im Bereich von Baumschulflächen, daneben in Kleingartengebieten, Obstanbaugebieten, Gärten oder Parks. Der Girlitz wurde in einem Garten westlich des Geltungsbereiches und damit außerhalb des Eingriffsbereiches verortet und als brutverdächtiger Vogel eingestuft.

Der **Haussperling** ist ein ausgesprochener Kulturfolger in dörflichen sowie städtischen Siedlungen. Er wurde als Brutvogel an den Wohngebäuden innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen.

Die **Mehlschwalbe** ist in Europa heute ausgesprochener Kulturfolger. Ihre Brutstätte befindet sich an einem Gebäude in der Odenwaldstraße (schräg gegenüber des Geltungsbereiches) und damit außerhalb des Eingriffsbereiches.

Die **Wacholderdrossel** ist heimisch in halboffenen Landschaften mit feuchten kurzrasigen Wiesen oder Weiden, vor allem in Bach- und Flussauen mit angrenzenden Waldrändern, Feldgehölzen, Baumhecken, Einzelbäumen, Alleen sowie Ufergehölzen. Weiterhin in Baumbeständen in Ortschaften (oft randlich) und Parklandschaften. Sie wurde als Nahrungsgast innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen.

Für **Reptilien** wichtige Habitatausstattungen wie trockene und sonnenexponierte Flächen in Kombination mit Deckungsstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, sodass eine Besiedlung des Planungsraumes durch streng geschützte Reptilienarten ausgeschlossen werden kann.

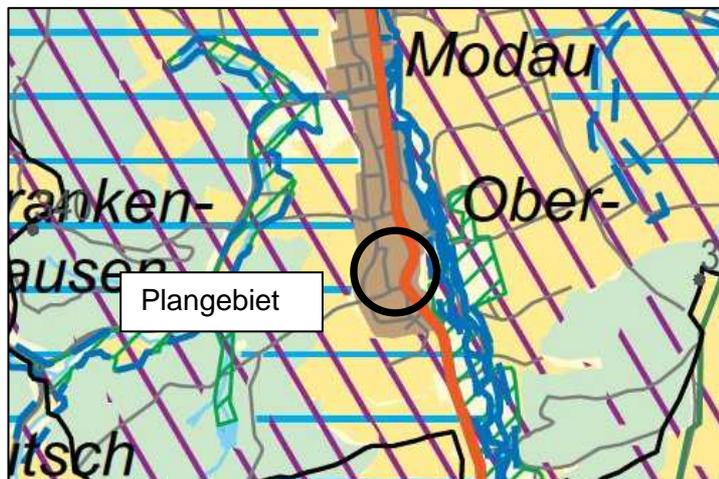
Während der tagsüber durchgeführten Begehung wurden keine **Fledermäuse** gesehen oder anderweitig erfasst. In/an der Garage, dem Carport und der Scheune ließen sich weder Kot- noch Nahrungsreste von Fledermäusen oder gar lebende Tiere selbst nachweisen. Keller und begehbare Dachböden sind nicht vorhanden. Da keine frostfreien Bereiche in den Bauwerken vorhanden sind, können Winterquartiere ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Fledermäusen ist jedoch aufgrund vorhandener Spalten und Nischen, die potenziell als Tagesquartiere geeignet sind, vor allem in den Sommermonaten wahrscheinlich.

Weitere Details sowie Ergebnisse können dem als Anlage der Begründung beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden. Die daraus abgeleiteten artenschutzrechtlichen Festsetzungen und Hinweise sind in Kapitel 7.8 aufgeführt.

4. Übergeordnete Planungen

Regionalplan Südhessen 2010

Die Flächen des Plangebietes sind im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung– Bestand“ dargestellt.



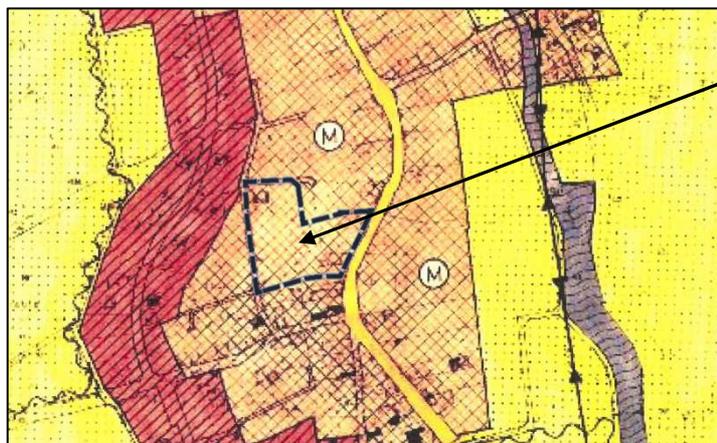
Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)
Quelle: www.landesplanung.hessen.de/

Im vorliegenden Fall wird das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ als „Neubaufäche“ betrachtet.

Unter Zugrundelegung der städtebaulichen Daten, den Festsetzungen sowie der Projektplanung ergibt sich für das Plangebiet „Odenwaldstraße Süd“ und den geplanten 10 WE im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (ca. 3748 m² Bruttowohnbaufläche) ein rechnerisch ermittelter Wert von rund 27 Wohneinheiten pro ha. Demnach entspricht es den Vorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010, der für den ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha vorgibt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Plangebietes als „gemischte Bauflächen“ dar.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes
„Odenwaldstraße Süd“

Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)
Quelle: www.ladadi.de/buergerportal/

Wie bereits erörtert, handelt es sich beim Bebauungsplan „Odenwaldstraße Süd“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass hier die Regelungen des § 13a BauGB heranzuziehen sind.

Demnach kann ein Bebauungsplan, der von den Regelungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist somit im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da mit der vorgelegten Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der Wohnraumschaffung überwiegend auf innerorts bislang unbebauten Freiflächen erfolgen soll, die im Flächennutzungsplan grundsätzlich für eine Bebauung schon vorgesehen sind, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

5. Dorferwicklung und Denkmalschutz

Im Jahre 2013 wurde die Stadt Ober-Ramstadt mitsamt ihren Stadtteilen Modau, Rohrbach und Wembach-Hahn in das Dorferwicklungsprogramm aufgenommen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Fördergebietes für die Förderung von privaten Investitionen im Rahmen der Dorferwicklung. Dabei bildet der städtebauliche Fachbeitrag zur Dorferwicklung der Stadtteile von Ober-Ramstadt vom

Im Rahmen der Planerstellung wurde dabei insbesondere die Lage von Teilflächen des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu denkmalgeschützten Gesamtanlagen zum Anlass genommen, wesentliche bauliche Rahmenbedingungen wie etwa Hauptfirsrichtung und Dachform und –neigung, abgestimmt auf eine ortstypische Bebauung, vorzugeben.

6. Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes sollen zunächst durch einen Bauträger fünf „Doppelhäuser“ in WEG-Teilung (Wohneigentumsgesetz) errichtet werden. Diese zweigeschossigen mit Satteldach versehenen Gebäude werden im westlichen Teil des Plangebietes traufständig zur geplanten Erschließungsstraße errichtet. Das östliche „Doppelhaus“ nimmt die Hauptfirsrichtung des östlich bestehenden Gebäudes auf. Im Osten, im Bereich der bestehenden Bebauung Odenwaldstraße Nr. 205 wird eine Bebauung mit einem Einzelhaus vorgeschlagen, welches traufständig errichtet, die bestehende Gebäudestrukturen und die Geschlossenheit einer „Hofreite“ wieder ergänzen soll.



Auszug Städtebauliches Konzept (unmaßstäblich) vom März 2019
Quelle: Dipl. Ing. Schlüter, Maintal,
planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern

Für die geplanten fünf Gebäude entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Errichtung einer Haustechnikzentrale (HTZ) im Süden vorgesehen (siehe obige Abbildung). Hier ist eine zentrale Pelletheizung geplant.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von Süden aus. So ist vorgesehen, eine Anbindung an die Odenwaldstraße über das derzeit im Abriss befindliche Anwesen „Odenwaldstraße 207“ zu gewährleisten. Mit einer Breite von 5 m bzw. 5,50 m wird hier eine private Erschließungsstraße vorgesehen. Mit Blick auf die geplante Bebauung und den sich daraus ergebenden Verkehr wird diese Ausgestaltung für ausreichend erachtet. Zum Zwecke der Müllentsorgung ist die Anlage einer Müllsammelfläche im Einmündungsbereich der geplanten privaten Erschließungsstraße in die Odenwaldstraße vorgesehen, um so die Einfahrt ins Plangebiet für Müllfahrzeuge vermeiden zu können.

Der ruhende Verkehr wird dabei unmittelbar an den neu geplanten Häusern in Form von Garagen und Stellplätzen untergebracht, wobei gegenüber den Darstellungen im Konzept anzumerken ist, dass gemäß Stellplatzsatzung bei geplanten Einfamilienhäusern die Fläche vor der Garage ebenfalls als Stellplatz genutzt werden kann. Darüber hinaus werden im Nordosten des Plangebietes weitere vier Stellplätze für Besucher im Plangebiet vorgesehen.

Wie bereits in Kapitel 2 erwähnt wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplan „Odenwaldstraße Süd“ der Bebauungsplan „Odenwaldstraße Nord“ aufgestellt. Auch hier ist beabsichtigt, für die innerorts gelegenen Freiflächen eine Wohnbebauung planungsrechtlich zu ermöglichen. Diese Flächen liegen dabei nördlich des Plangebietes „Odenwaldstraße Süd“. Durch den Bauträger wurde ebenfalls für diesen Bereich eine städtebauliche Konzeption erstellt, die eine Bebauung mit „Doppelhäusern“ vorsieht. Für die im Nordteil mit einer Schraffur überlagerten Fläche ist vorgesehen, eine Bebauung von Einzelhäusern für den dortigen Eigentümer zu ermöglichen.

Beide Konzepte können dem nachfolgenden Planbild entnommen werden.



Nordteil

Südteil

Auszug Städtebauliches Konzept (unmaßstäblich) vom März/April 2019
Quelle: Dipl. Ing. Schlüter, Maintal,
planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern

7. Festsetzungen

Die in Kapitel 3 unter der Überschrift „Städtebauliche Konzept“ bereits dargestellte Planung bildet die Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen im Plangebiet.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Bzgl. der Art der baulichen Nutzung sind zwei Gebiete im Plangebiet zu unterscheiden. Zum einen das Gebiet im Osten des Plangebietes (angrenzend an die „Odenwaldstraße“), welches die bestehenden Gebäude und unmittelbar angrenzenden Flächen des Anwesens Odenwaldstraße 205 umfasst und als „Urbanes Gebiet“ festgesetzt wird.

Zum anderen wird für die rückwärtig gelegenen Flächen ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Urbanes Gebiet

Für die Flächen unmittelbar westlich der Odenwaldstraße wird gemäß § 6a BauNVO (Baunutzungsverordnung) ein „Urbanes Gebiet“ festgesetzt.

„Urbane Gebiete“ dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Diese Nutzungsbeschreibung entspricht der Zielsetzung der Planung, in diesem Teil des Plangebietes nicht nur eine Wohnnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, sondern nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe bzw. entsprechende soziale, kulturelle und andere Einrichtungen hier ggf. unterbringen zu können. Gerade der Aspekt, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss, spricht für die Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ in diesem Bereich.

Nicht zugelassen werden dabei gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und Tankstellen. Mit Blick auf die Lage des Plangebietes unmittelbar an der Odenwaldstraße und den hier bestehenden Verkehrsverhältnissen wird von der Errichtung einer Tankstelle in diesem Bereich abgesehen. Insbesondere bei Tankstellen ist aufgrund des Zu- und Abgangsverkehrs auch während der Nacht- und Ruhezeiten Störungen der angrenzenden Wohnnutzungen zu rechnen. Ebenfalls ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten. Auch hier erfolgt der Ausschluss einerseits aufgrund der zu erwartenden Störungen der benachbarten Wohnnutzungen durch den zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr während der Nacht- und Ruhezeiten sowie aufgrund des mit deren Ansiedlungen verbundenen Training-down-Effektes.

Im Rahmen der Abwägung wird an der mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes verbundenen städtebaulichen und in § 6a BauNVO dargelegten Zielsetzung und der dadurch ermöglichten Nutzungsmischung, die neben einem größeren Anteil an Wohnen auch gewerblichen Nutzungen sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, planungsrechtlich zulässt, weiterhin festgehalten.

Von der Festsetzung eines besonderen Wohngebietes wird mangels einer entsprechenden tatsächlichen Nutzungsmischung abgesehen.

Der Erhalt der Hofreite als bauliches Ensemble ist dabei unabhängig von den bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen im Einzelnen als gestalterische Zielsetzung zu sehen.

Allgemeines Wohngebiet

Für die westlich gelegenen rückwärtigen Teile des Plangebietes setzt der Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO fest. Nicht zulässig sind in diesem Bereich die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Darüber hinaus werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften erfolgt ebenfalls aufgrund des zu erwartenden Publikumsverkehrs und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens, welches zu den bereits erläuterten Problemen zur angrenzenden Wohnnutzung führt.

Auch der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke liegt darin begründet. Ebenfalls ausgeschlossen werden Tankstellen. Mit Blick auf die Lage des Plangebietes, der geplanten Erschließung, die im Wesentlichen auf den Ziel- und Quellverkehr eines klassischen Wohngebietes ausgerichtet ist, werden Tankstellen mit ihrem erhöhten Verkehrsaufkommen ausgeschlossen. Dadurch können insbesondere Störungen während der Nacht- und Ruhezeiten der angrenzenden Wohnnutzung vermieden werden.

Mit Blick auf das erhöhte Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Störungen werden ebenfalls auch Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. Außerdem sind Flächen innerhalb dem zentralen Ortskernbereich grundsätzlich städtebaulich als hierfür geeigneter anzusehen.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt mit Blick auf die Lage und die Erschließung des Plangebietes und liegt auch in der Zielsetzung begründet, die überplanten Flächen in erster Linie einer Wohnbebauung zuzuführen. Entsprechend werden flächenintensive Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung ist zwischen dem „Urbanen Gebiet“ und dem „Allgemeinen Wohngebiet“ zu unterscheiden.

Urbanes Gebiet

Für das „Urbane Gebiet“ setzt der Bebauungsplan ein Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und eine Bebauung mit höchstens zwei Vollgeschossen fest. Begründet ist dies zum einen mit Blick auf den angrenzenden Gebäudebestand und der Zielsetzung, im Zusammenhang mit den festgesetzten überbaubaren Flächen, grundsätzlich eine Gebäudestruktur in Form einer Hofreite planungsrechtlich zu ermöglichen. Dies spiegelt sich auch in einem entsprechend höheren Ausnutzungsgraden dieses Gebietes, sowohl was die festgesetzte Grundflächenzahl als auch die Geschossflächenzahl betrifft, wieder.

Die Höhe der traufseitigen, unmittelbar an der Odenwaldstraße errichteten Außenwand, gemessen bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut beträgt hier mindestens 5,0 m, wobei als unterer Bezugspunkt die Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden Odenwaldstraße gemessen in Fahrbahnmitte und senkrecht zur Fahrbahnachse zu sehen ist. Im Zusammenhang mit den übrigen gestalterischen Festsetzungen soll erreicht werden, dass eine das Ortsbild prägende Bebauung entsteht und eine entlang der Odenwaldstraße eindeutige Raumkante abgebildet wird.

Allgemeines Wohngebiet

Für das „Allgemeine Wohngebiet“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und eine Bebauung mit höchstens zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies ermöglicht einerseits eine angepasste Neubebauung unter Berücksichtigung der westlich und südlich angrenzenden Bebauung sowie eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke selbst.

Der Zielsetzung der nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen, eine an die bestehende Bebauung und das Ortsbild angepasste Bebauung zu ermöglichen, dient auch die Festsetzung der zulässigen Firsthöhen sowie der straßenseitigen Traufhöhen. Diese werden Höhe über NN als absolute Zahlen für die jeweiligen Baufenster festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen dabei vor dem Hintergrund einer vorliegenden Straßenentwurfsplanung. Die hierbei für das jeweilige Baufenster zugrunde gelegten Höhenpunkte in der geplanten Straße sind deshalb zeichnerisch als Hinweis eingetragen. Unter Zugrundelegung dieser Angaben sowie eines Ansatzes von 7,5 m bzw. 11,5 m für die maximale Trauf- und Firsthöhe ergeben die festgesetzten Höhenangaben als Höchstwerte im Planbild. Hierdurch wird ein gewisses Maß an Einheitlichkeit der zukünftigen Bebauung hinsichtlich ihrer Trauf- und Firsthöhenentwicklung und des daraus sich ergebenden Gesamterscheinungsbildes erreicht. Darüber hinaus wird die Errichtung überhöhter Gebäude innerhalb des Plangebietes mit Blick auf die Lage innerhalb der bebauten Ortslage und die topographischen Gegebenheiten vermieden.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Urbanes Gebiet

Wie bereits erläutert, werden im „Urbanen Gebiet“ die überbaubare Grundstücksflächen so definiert, dass eine Bebauung planungsrechtlich grundsätzlich auch in Form einer historischen Hofreite möglich ist. Dies erfolgt in der Regel durch die Festsetzung von Baugrenzen. Lediglich entlang der Odenwaldstraße in Bereichen, in denen hier Gebäude bereits vorhanden sind, erfolgt die Festsetzung von Baulinien. Dies betrifft auch das bestehende Gebäude unmittelbar an der nördlichen Grundstücksgrenze. Auch hier wird u.a. zur planungsrechtlichen Bestandsabsicherung die Festsetzung einer Baulinie gewählt. Lediglich im Bereich der bisher bestehenden Zufahrt wird entlang der Odenwaldstraße eine Baugrenze festgesetzt. Somit ist grundsätzlich eine Bebauung aber auch eine überbaute Hofzufahrt möglich.

Allgemeines Wohngebiet

Für das „Allgemeine Wohngebiet“ setzt der Bebauungsplan unter Einbeziehung der vorliegenden städtebaulichen Konzeption einzelne Baufenster durch Baugrenzen fest. Die Baufenster orientieren sich dabei an der hier in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße. In den rückwärtig gelegenen Bereichen wird darüber hinaus eine eingeschränkte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Innerhalb der eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche – Terrasse wird die Errichtung nicht unterkellerten Terrassen mit oder ohne Überdachung sowie nicht unterkellerten Wintergärten ermöglicht und somit ein weiteres Heranrücken der eigentlichen Hauptgebäude an die bestehende Bebauung im Westen vermieden.

Festgesetzt wird durch den Bebauungsplan für das „Allgemeine Wohngebiet“ eine offene Bauweise.

Im Zusammenhang mit den im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen ist klarzustellen, dass es sich auch bei der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche östlich der privaten Verkehrsfläche auch ohne die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Bereich um eine „Baufläche“ als Teil des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes handelt. Zudem ist anzumerken, dass auch der nach HBO ggf. erforderliche Spielplatz, bei Bedarf, innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden kann, da es sich hierbei dann um eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO handelt und es nicht einer Festsetzung als „Fläche für Gemeinschaftsanlagen“ bedarf.

7.4 Garagen und Stellplätze

Urbanes Gebiet

Im „Urbanen Gebiet“ sind Garagen und Stellplätze grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche setzt der Bebauungsplan eine Fläche für Garagen und Stellplätze im Norden des Gebietes, in Orientierung an dem hier bereits vorhandenen Bestand fest und ermöglicht gleichzeitig durch die Festsetzung einer „Fläche für Stellplätze“ im zentralen Bereich, den erforderlichen Stellplatzbedarf. Somit wird gewährleistet, dass je nach Projektierung im Gebiet der Stellplatznachweis gewährleistet werden kann.

Allgemeines Wohngebiet

Für den Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ ist auszuführen, dass auch hier grundsätzlich Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die Festsetzung von „Flächen für Garagen und Stellplätze“ und von „Flächen für Stellplätze“ innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt dabei in unmittelbarer Zuordnung zur festgesetzten privaten Verkehrsfläche. Vermieden werden soll durch diese Festsetzung, dass die rückwärtigen Grundstücksteile für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Anspruch genommen werden und somit die rückwärtig gelegenen Flächen als Freiflächen nutzbar bleiben. Zudem sollen hierdurch auch Störungen der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung durch den Parkverkehr vermieden werden.

Garagen sind dabei unmittelbar den einzelnen Baufenstern zugeordnet in einem Abstand von mindestens 5 m zur festgesetzten privaten Verkehrsfläche zu errichten. In dieser 5 m-Zone zwischen vorderer Baugrenze und privater Verkehrsfläche wird für den Bereich westlich der geplanten Erschließungsstraße eine „Fläche für Stellplätze“ festgesetzt, innerhalb derer diese frei errichtet werden können, um hier einen Ausgestaltungsspielraum bezüglich der Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sowie Grünflächen zu ermöglichen. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan im Nordwesten des Plangebietes und östlich der privaten Verkehrsfläche eine „Fläche für Stellplätze“ fest, innerhalb der die Errichtung von vier Besucherstellplätzen vorgesehen ist.

7.5 Gartenlauben und Gerätehütten

Für das „Allgemeine Wohngebiet“ wird zur Minimierung der Anzahl und Größe der innerhalb des Plangebietes zu errichtenden Gartenlauben und Gerätehütten festgesetzt, dass je Wohneinheit die Errichtung einer Gartenlaube oder einer Gerätehütte mit höchstens 12 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig ist.

Hierdurch sollen indirekt weitere Versiegelungen und die Inanspruchnahme der verbliebenen Freibereiche minimiert und die Anzahl weiterer Gebäude neben dem

eigentlichen Hauptgebäude bzw. den in der Regel errichteten Garagen und Carports begrenzt werden.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Urbanes Gebiet

Für den Bereich des „Urbanen Gebietes“ mit seinem relativ hohen Bebauungsanteil und versiegelten Flächen beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung, wonach die nicht überbauten bzw. befestigten Baugrundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten sind. Die Anlage von Kies-, Schotter- und Steingärten ist dabei unzulässig.

Allgemeines Wohngebiet

Zur Durchgrünung des „Allgemeinen Wohngebietes“ trifft der vorliegende Bebauungsplan „Odenwaldstraße Süd“ verschiedene Festsetzungen. Zum einen wird entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenze eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Hecke“ in einer Breite von 2 m festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine mindestens einreihige Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Diese Festsetzung soll hier insbesondere eine Mindesteingrünung bzw. Abgrenzung zu den benachbarten Baugrundstücken gewährleisten.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan insgesamt neu anzupflanzende Einzelbäume entlang der festgesetzten „Privaten Verkehrsfläche“ innerhalb des Plangebietes fest, die somit ein Mindestmaß an Begrünung entlang der geplanten Verkehrsfläche sicherstellen sollen. Dabei ist jeweils ein standortgerechter Laubbaum, dreimal verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von 14 bis 16 cm, anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Einzelbäume sind dabei ausschließlich als Hochstamm zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann bis zu 3 m parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche, ansonsten bis zu 1 m abgewichen werden, um hier im Rahmen der Ausbauplanung eine gewissen Flexibilität bei der Standortwahl der Einzelbäume etwa im Hinblick auf die Planung von Wegen und Zufahrten planungsrechtlich zu ermöglichen.

Auch innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ sind die nicht überbauten bzw. befestigten Baugrundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und im Bestand zu erhalten. Allerdings sind hier mindestens 30 % dieser Flächen mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Dies soll gewährleisten, dass neben einer generellen Begrünung der nicht überbauten bzw. befestigten Baugrundstücksflächen ein Mindestmaß an einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern in das Plangebiet eingebracht wird. Dabei ist klarstellend geregelt, dass bei der prozentualen Anrechnung je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² und je Einzelbaum eine Fläche von 5 m² anzurechnen ist. Ebenfalls sind flächenhaft festgesetzte Anpflanzungen entsprechend ihrer Flächenausdehnung dabei einzurechnen. Die sonstigen anzupflanzenden Bäume und Sträuchern sind dabei auf die oben festgesetzte Anpflanzungspflicht anzurechnen. Durch diese grünordnerischen Maßnahmen wird ein Mindestanteil an Begrünungsflächen und das Einbringen von einheimischer und standortgerechter Vegetation gewährleistet. Durch diese Maßnahme wird neben der Minimierung von Flächenversiegelungen auch eine Erhöhung der Biodiversität erreicht. Auch ergeben sich durch die Begrünungsmaßnahmen positive Effekte im kleinklimatischen Bereich durch eine Minimierung von Aufheizungseffekten. Darüber

hinaus wird die Anlage von Kies-, Schotter- und Steingärten neben den vorgenannten Gründen auch aus gestalterischen Gründen des Ortsbildes ausgeschlossen.

7.7 Gestalterische Festsetzungen

Vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung entlang der Odenwaldstraße, den hier vorhandenen Hofreiten und zu den denkmalgeschützten baulichen Anlagen werden für die zukünftige Bebauung innerhalb des Plangebietes auch baugestalterische Vorgaben getroffen. Hierbei ist wiederum zu differenzieren hinsichtlich der getroffenen Festsetzung für das „Urbane Gebiet“ und die rückwärtig gelegenen Teile des Plangebietes, das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“.

Urbanes Gebiet

Neben der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen trifft der Bebauungsplan in diesem Bereich auch eine Festsetzung zur Hauptfistrichtung der Gebäude. Diese orientieren sich zum einen an dem hier vorhandenen Bestand bzw. an der Stellung der Gebäude einer historischen Hofreite.

Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig, wobei Garagen, Carports und Nebengebäude auch mit geneigtem Dach zugelassen werden. Satteldächer von Hauptgebäuden sind dabei ausschließlich mit einer Dachneigung von 35° bis 55° zulässig, was sich aus der Orientierung an dem vorhandenen Gebäudebestand bzw. an der benachbarten historischen Bebauung ergibt.

Die geneigten Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen dabei auch mit einer Dachneigung von 21° bis 55° errichtet werden, um hier einen größeren Gestaltungsspielraum bei diesen eher untergeordneten Nebengebäuden zu ermöglichen. Entsprechend können Garagen, Carports und Nebengebäude beispielsweise auch als Sattel- oder Pultdach oder andere Dachformen mit geneigtem Dach errichtet werden. Ausgenommen werden explizit die Dachneigungen von Gauben. Hier wird auf eine Festsetzung bezüglich der Dachneigung verzichtet. Allerdings darf die Gesamtbreite aller Gauben 40 % der Gesamtgebäudebreite nicht überschreiten, wobei Dachaufbauten selbst einen Abstand von mindestens 1,50 m zum Ortgang einhalten müssen. Zusätzlich wird die Breite der Einzelgaube auf maximal 2 m sowie auf Giebelgauben beschränkt; ebenfalls aus Gründen des Ortsbildes beschränkt. Auch dies liegt im Wesentlichen in der Anpassung an historische Vorgaben und im historischen Ortsbild begründet. Auch aus Gründen des Ortsbildes wird die Verwendung roter bis rotbrauner Dachziegel oder -steine zur Dacheindeckung vorgegeben und glasierte Dachziegel ausgeschlossen. Hierdurch sollen Beeinträchtigungen durch nicht ortstypische Dachziegel ausgeschlossen werden.

Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung in Form von Photovoltaik – und thermischen Solaranlagen sind mit Ausnahme auf den zur Odenwaldstraße hin ausgerichteten Dachflächen generell zulässig. Zu begründen ist die einschränkende Festsetzung aus Gründen des Ortsbildes durch die unmittelbare Nachbarschaft zu denkmalgeschützten Bereichen und bestehenden historischen Hofreiten.

Ebenso aus Gründen der Erhaltung des Ortsbildes bzw. unter Berücksichtigung der historischen Bebauung entlang der Odenwaldstraße wird für das „Urbane Gebiet“ festgesetzt, dass Balkone, Loggien und Wintergärten, bei den von der Odenwaldstraße sichtbaren Fassaden, nicht zulässig sind. Ebenfalls unzulässig ist hier die Verwendung von grellen und glänzenden Fassadenfarben. Auch sind reinweiße Putz- und Anstrichfarben sowie stark gesättigte Putz- und Anstrichfarben nicht zulässig. Der Putz bzw. die Farbe für einen Anstrich sind mit Umbra, Ocker,

Grau, „Sand“ oder Ähnlichem abzutönen. Die Festsetzungen erfolgen vor dem Hintergrund einer entsprechenden Anregung der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stellungnahme vom 25.11.2019), die genau diese Farbwahl mit Blick auf die Nachbarschaft des Plangebietes zu denkmalgeschützten Gesamtanlagen zu dem Plangebiet „Odenwaldstraße Nord“ anregt. Mit Blick auf die unmittelbare Nachbarschaft beider Baugebiete und der denkmalgeschützten Gesamtanlagen wurde auch für das Plangebiet „Odenwaldstraße Süd“ diese Farbgebung gewählt.

Als weitere gestalterische Vorgaben zu sehen ist die Festsetzung, wonach Fensteröffnungen ein stehendes Rechteckformat haben müssen. Diese erfolgt vor dem Hintergrund entsprechender Empfehlungen bzgl. typischer baulicher Gestaltungsmerkmale im Rahmen der Dorfentwicklung (siehe Städtebaulicher Fachbeitrag zur Dorfentwicklung der Stadtteile von Ober-Ramstadt vom 05.05.2015)

Diese gestalterischen Festsetzungen sollen insgesamt gewährleisten, dass eine Neubebauung sich in die hier entlang der Odenwaldstraße bestehende Bebauung einfügt und insbesondere die bestehende historische Bebauung berücksichtigt. Auch die Festsetzung eines Mindestmaßes der Traufaußenwandhöhe der unmittelbar an der Odenwaldstraße errichteten Außenwand liegt u.a. darin begründet.

Allgemeines Wohngebiet

Auch für das „Allgemeine Wohngebiet“ werden gestalterische Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung sowie zu Dachaufbauten und -eindeckungen verbindlich festgelegt. Mit Blick auf die Lage des Plangebietes und hier insbesondere zu den im Osten bzw. Nordosten angrenzenden Hofreiten einerseits und der bestehenden Wohnbebauung im Westen und Süden andererseits wird ein an die umgebende Bebauung angepasstes Erscheinungsbild des Neubaugebietes angestrebt. Entsprechend wird auch hier eine in der Regel traufständige Bebauung für die einzelnen Baufenster festgesetzt. Auszunehmen ist hier lediglich das im Zentrum des Plangebietes festgesetzte Baufenster, welche die Hauptfirstrichtung des im Südosten angrenzenden Gebäudes des festgesetzten „Urbanen Gebietes“ in etwa aufnimmt und eine Ost-West-Ausrichtung vorgibt. Auch ist eine Ost-West Ausrichtung aus solarenergetischen Gründen hier sinnvoll.

Bei den festgesetzten Satteldächern wird für die Hauptgebäude die Dachneigung auf 35° bis 45° begrenzt. Lediglich Garagen und Carports sowie Nebengebäude sind hiervon ausgenommen. Diese sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 21° bis 45° zu versehen oder mit einem begrünten Flachdach zulässig. Entsprechend können Garagen, Carports und Nebengebäude sofern sie nicht mit begrüntem Flachdach ausgeführt werden beispielsweise auch als Sattel- oder Pultdach oder andere Dachformen mit geneigtem Dach errichtet werden. Weiterhin wird die Dachform von Gauben als Giebelgaube oder SchlepPGAube festgesetzt, wobei hier auf die Festsetzung bestimmter Dachneigungen für die Dächer von Gauben verzichtet wird. Somit erfolgt ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum bei diesen untergeordneten baulichen Anlagen. Des Weiteren wird eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach die Gesamtbreite aller Gauben maximal 40 % der Gesamtgebäudebreite nicht überschreiten darf. Zusätzlich wird die Breite der Einzelgaube auf maximal 2 m; ebenfalls aus Gründen des Ortsbildes beschränkt. Um auch die baudenkmalpflegerischen Belange und der Lage zur denkmalpflegerisch geschützten Gesamtanlage zu berücksichtigen wird ferner eine gestalterische Festsetzung aufgenommen, wonach Dächer mit roten bis rotbraunen Dachsteinen bzw. -ziegeln einzudecken sind. Ausgenommen sind begrünte Flachdächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden. Aus Gründen des Ortsbildes wird ebenfalls die Verwendung

glasierter Dachziegel zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Dem gegenüber wird jedoch die Errichtung von Anlagen von Fotovoltaik sowie der Solarthermie auf Dächern generell zugelassen. Der regenerativen Energiegewinnung wird hier Vorrang eingeräumt gegenüber gestalterischen Belangen. Ebenfalls aus gestalterischen Gründen und vor dem Hintergrund denkmalpflegerischer Belange erfolgt eine Festsetzung zur Fassadengestaltung. Demnach sind reinweiße Putz- und Anstrichfarben sowie stark gesättigte Putz- und Anstrichfarben nicht zulässig. Der Putz bzw. die Farbe für einen Anstrich sind mit Umbra, Ocker, Grau, „Sand“ oder Ähnlichem abzutönen.

Für die Anlage eines Müllsammelstandortes wird mit Blick auf die geplante Lage desselben in Nachbarschaft zu einer denkmalgeschützten Gesamtanlage eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach dieser baulich einzufassen ist. Darüber hinaus wird empfohlen, diese mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

7.8 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Zwischenzeitlich liegt auch eine Endfassung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für das Plangebiet „Odenwaldstraße - Süd“ vor. Im Ergebnis sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Europäischer Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch die Aufnahme folgender Festsetzungen:

- Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze sind ausschließlich solche Bereiche oder Flächen heranzuziehen, die im Rahmen der Bebauung bzw. Baustelleneinrichtung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neu gestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren.
- Rückbau- oder Abrissarbeiten von Gebäuden sind außerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten durchzuführen. Demnach dürfen zwischen März und September keine Rückbau- oder Abrissarbeiten erfolgen. Aufgrund des möglichen Vorkommens von Fledermäusen sind die Rückbauarbeiten in den Dachbereichen zwischen November und Anfang März durchzuführen. Bei Rückbau- oder Abrissarbeiten außerhalb der genannten Zeiträume bedarf es einer artenschutzrechtlichen Betrachtung durch eine ökologische Baubegleitung.
- Vor Beginn der Brutzeit und vor Beginn von Rückbau- oder Abrissarbeiten sind zur Kompensation der Nistplatzverluste von höhlenbrütenden Vogelarten sowie zur Schaffung von Ersatzlebensräumen 2 Nisthilfen für Vögel sowie 2 Fledermausquartiere in naher Umgebung an Bäumen oder Gebäuden anzubringen.

Vor dem Hintergrund zum Teil entsprechender fachgesetzlicher Regelungen werden darüber hinaus folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Außenbeleuchtung
Es wird empfohlen für die Außenbeleuchtung ausschließlich eine insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung mit einer

niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin (warmweißes Licht) zu verwenden

- **Bauausführung**
Als Baustellenzufahrt ist das vorhandene Wegenetz zu nutzen. Beim Einsatz von Maschinen und Fahrzeugen ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.
- **Rodung von Gehölzen**
Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Sollte diese zeitliche Beschränkung nicht einzuhalten sein, ist zwingend vorab eine ökologische Baubegleitung zur Kontrolle der betroffenen Flächen durchzuführen.

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplanentwurf als artenschutzrechtliche Festsetzungen berücksichtigt. Dabei handelt es sich um Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Baustelleneinrichtung, dem Rückbau- oder Abriss von Gebäuden sowie der Anbringung von 2 Nisthilfen für Vögel sowie von 2 Fledermausquartieren an Bäumen oder Gebäuden vor Beginn der Brutzeit und vor Beginn von Rückbau- und Abrissarbeiten.

Ersatzpflanzungen aus Gründen des Artenschutzes sind nicht vorgesehen. Allerdings haben die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auch positive Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenwelt wie beispielsweise die geplante Eingrünung des Plangebietes durch die vorgesehene Heckenpflanzung. Der Girlitz wurde laut Gutachter in einem Garten westlich des Geltungsbereiches und damit außerhalb des Eingriffsbereiches verhört und als brutverdächtiger Vogel eingestuft. Es sind demnach auch keine Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Art zu erwarten und auch keine expliziten Festsetzungen erforderlich.

Über die vorgenannten artenschutzrechtlichen Festsetzungen und Hinweise hinaus wird zusätzliche eine Empfehlung aufgenommen, weitere Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse an Gebäuden, Bäumen und Sträuchern anzubringen.

Der artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird Anlage der Begründung.

7.9 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Als Höhenlage (Geländeoberfläche i.S. v. § 2 Abs. 6 HBO 2018) wird für alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Odenwaldstraße Süd“ für das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ die Höhe der privaten Verkehrsfläche und für das festgesetzte „Urbane Gebiet“ die Höhe der Odenwaldstraße festgesetzt. Bei unterschiedlichen Höhen eines Baugrundstückes entlang der Straßenbegrenzungslinie gilt jeweils die maximale Höhe.

Die Festsetzung erfolgt insbesondere mit Blick auf das bewegte Gelände und die vorgesehene Straßenplanung im festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ vor dem Hintergrund, dass im Rahmen des Baues der Erschließungsstraßen Aufschüttungen oder Eisanschnitte des Straßenkörpers in das Gelände erforderlich sind und im Rahmen der Beurteilung der Abstandsflächen der Gebäude gemäß der Hessischen Bauordnung es bei einer niveaugleichen Anbindung an den Straßenkörper oftmals zu Unklarheiten bzw. Unstimmigkeiten hinsichtlich der einzuhaltenden

Abstandsflächen kommt. Entsprechend wird als Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 HBO das zukünftige Straßenniveau für alle Festsetzungen des Bebauungsplanes festgesetzt. Eine entsprechende Klarstellung erfolgt für das „Urbane Gebiet“

8. Ver- und Entsorgung / Verkehr

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage.

Die Ver- und Entsorgung soll durch Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden.

Die Haustechnikzentrale für das geplante Wohngebiet wurde bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Süden des Plangebietes entsprechend berücksichtigt und zusätzlich zur Verdeutlichung der derzeit geplanten Lage derselben ein zeichnerischer Hinweis in das Planbild aufgenommen. Grundsätzlich ist die Errichtung einer derartigen Anlage, unter Einhaltung der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, jedoch auch an anderer Stelle im Plangebiet denkbar und planungsrechtlich zulässig. Vorgesehen ist, die Haustechnikzentrale eingeschossig mit begrüntem Flachdach zu errichten.

8.1 Versorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Für die geplanten neuen Wohngebiete (Bebauungsplan „Odenwaldstraße Nord“ und „Odenwaldstraße Süd“) ergibt sich bei Zugrundelegung von ca. 29 entstehenden Wohneinheiten für beide Wohngebiete bzw. die geplante neue Wohnbebauung (siehe städtebauliche Konzepte) und eines daraus resultierenden zusätzlichen Wasserbedarfes von ca. 11 m³/d (29 WE x 3 Personen/ WE X 123 l/Pers.xd). Die maximale Förderung aus dem Tiefbrunnen beträgt 192 m³/h. Nach Rücksprache mit dem Wassermeister ist die Versorgung dieser zusätzlichen Wohneinheiten gesichert.

Der Bereich Ober- Modau wird durch den Hochbehälter Ober- Modau versorgt. Es steht aus dem öffentlichen Netz eine Löschwassermenge von 800l/min bei mindestens 2 bar Fließdruck zur Verfügung. Die Brandreserve im Hochbehälter Ober-Modau beträgt dabei 100 m³. (siehe der Begründung beigefügtem Schreiben zur Überprüfung der Löschwasserversorgung vom 05.03.2020)

Von Seiten des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg wurde darauf hingewiesen, dass bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von 2 und der GFZ von 0,8 mit der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2), sowie der überwiegenden Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung mindestens 1.600 L/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig sind. Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart würden sich erhöhte Löschwasseranforderungen ergeben.

Der konkrete Nachweis erfolgt im Rahmen der Projektplanung bzw. auf Ebene des Bauantrags und in Abhängigkeit von der Bauausführung. Ggf. ist der Mehrbedarf durch andere geeignete Maßnahmen wie z.B. Löschteich, Löschwasserbrunnen oder -behälter sicherzustellen.

So ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 unter Einhaltung der Voraussetzungen für eine Einstufung des Bauvorhabens in die im Arbeitsblatt genannte RUBRIK „kleine Gefahr der Brandausbreitung“ auch eine Versorgung mit 800 l/min ausreichend. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass in Hessen wurden mit der H-VV-TB 2018 die DIN 14090 unter A.2.2.1 1/1 bauaufsichtlich eingeführt und ist zu beachten. Auch hier ist auf die Bauantragsebene bzw. die Ebene der Projektplanung zu verweisen.

8.2 Entsorgung

Die Ergebnisse der vorliegenden Entwurfs- und Genehmigungsplanung vom Sept 2020 (siehe Anlage) lassen sich wie folgt zusammenfassen:

„Das Plangebiet Süd wird im Mischsystem entwässert.

Das Mischwasser wird über die private Erschließungsstraße geführt und im Bereich der Odenwaldstraße der Bestandskanalisation zugeführt.

Der Mischwasserkanal erstreckt sich bis zur Kreuzung mit dem bestehenden Mischwasserkanal DN 400 aus der Richtung „An der Etzweise“. Dieser wird an den neu geplanten Mischwasserkanal angeschlossen. Der bestehende weitere Verlauf wird abgetrennt und lokal (bis zum ersten in Betrieb befindlichen Anschluss) verdämmt. Bei der weiteren geplanten Trassenführung (ab Schacht 2021201) handelt es sich nunmehr um einen städtischen Kanal, für den eine Grunddienstbarkeit einzutragen ist. Als Rohrmaterial des städtischen Kanals kommt Steinzeug zum Einsatz.

Die bestehende Mischwasserkanalisation liegt ziemlich mittig in der Odenwaldstraße. Für die Herstellung der geplanten Kanaltrasse in offener Bauweise als auch den Anschluss an den Bestandskanal ist daher eine Vollsperrung der Odenwaldstraße erforderlich.

Aus diesem Grund ist für die Herstellung der Haltung 2021202 eine geschlossene Bauweise aus dem Schacht 5039 heraus vorgesehen. Es handelt sich hierbei um ein Pressbohrverfahren. Nach Stand der Technik kann bei einem Schachtdurchmesser von 1000 mm ein Stahlschutzrohr bis DN 300 vorgetrieben werden. In dieses Stahlschutzrohr kann anschließend ein Rohr bis DN 250 eingeschoben werden. Die exakte Anbohrhöhe im Schacht 5039 muss in der weiteren Planung noch definiert werden. In der Planung wurde eine nachträgliche Höhenanpassung berücksichtigt.

Durch die Querschnittsreduktion von DN 400 auf DN 250 stellt sich ein Einstau im Schacht 2021202 ein. Der Abstand des Wasserspiegels des Bemessungsniederschlagsereignisses zur Geländeoberkante beträgt 24 cm. Eine weitere Verdichtung des Einzugsgebietes sollte vermieden werden, da ansonsten Mischwasser aus der Schachtabdeckung auf die Odenwaldstraße entwässern kann. Eine druck- und tagwasserdichte Abdeckung könnte Abhilfe verschaffen.

Sollte keine Baufirma für das Vortriebsverfahren gefunden werden, so kann der Anschluss alternativ in offener Bauweise und dann in der Nennweite DN 400 ausgeführt werden. Dies führt jedoch zu einer Kostensteigerung....“

Im Übrigen ist auf die der Begründung als Anlage beigefügte „Erschließung Neubaugebiete „Odenwaldstraße Nord“ und Odenwaldstraße Süd“ Entwurfs- und Genehmigungsplanung“ vom Sept. 2020 zu verweisen.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan eine Empfehlung, anfallendes nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zu sammeln und beispielsweise als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwerten.

8.3 Verkehr

Wie bereits in Kap. 6 beschrieben, erfolgt die Einbindung des Plangebietes über den Bau einer privaten Verkehrsfläche in Anbindung an die bestehende Odenwaldstraße. Die „Private Verkehrsfläche“ hat dabei eine festgesetzte Breite von 5,0 m bis 5,5 m. Die gewählte Fahrgassenbreiten werden vor dem Hintergrund der relativ geringen Anzahl der ermöglichten Gebäude bzw. Wohneinheiten und des daraus resultierenden Verkehrsaufkommen sowie die in ausreichender Form ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen als ausreichend erachtet, um den im Gebiet stattfindenden Verkehr verkehrssicher abwickeln zu können.

Geplant ist weiterhin eine Privatstraße. Eine Durchfahrt ist nicht vorgesehen. Zudem handelt es sich bei dem nördlich des Plangebietes verlaufenden Wiesenweg nicht um einen öffentlich gewidmeten Weg.

Auch im Plan lediglich ein ca. 2,35m breites Teilstück der festgesetzten privaten Verkehrsfläche direkt an den wiesenweg angebunden, so dass auch hierdurch klargestellt wird, dass eine Verbindung für Kfz nicht vorgesehen ist, sondern ggf. lediglich Fuß- und Radfahrern eine zukünftige Nutzungsmöglichkeit eröffnet werden soll. Vorgesehen ist zudem eine entsprechende Regelung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

Als Anlage der Begründung beigefügt ist neben einem „Erläuterungsbericht zu den geplanten Verkehrsanlagen“ im Allgemeinen auch ein „Erläuterungsbericht zur Überprüfung der Fahrkurven“ samt Anlagen und einer Darstellung der Schleppkurven mit einem Sicherheitsabstand von + 0,5 m im Detail. Demnach kann die Befahrbarkeit der vorgesehenen Erschließungsstraße auch für größere Fahrzeuge gewährleistet werden.

Im Einfahrtsbereich ist eine Aufstellfläche für Müllbehälter vorgesehen, um so eine Durchfahrt des Plangebietes für Müllfahrzeuge überflüssig zu machen. Eine direkte Anbindung der privaten Verkehrsfläche an die Erschließung des festgesetzten „Urbanen Gebietes“ über den Stich im mittleren Plangebietsteil ist nicht vorgesehen, was u.a. auch in der bestehenden topographischen Situation, die hier einen Geländevorsprung von ca. 2,0 m aufweist, begründet ist.

Die Erschließung des „Urbanen Gebietes“ erfolgt direkt über eine Zufahrt von der Odenwaldstraße aus.

Die beiden Plangebiet liegen in den Einzugradien der in der Ortslage Ober-Modau befindlichen Haltestellen „St.-Pankratius Weg“ und „Odenwaldstraße“ die von der Buslinie O bedient werden. Somit kann für beide Plangebiete eine gute ÖPNV-Erschließung konstatiert werden.

9. Umweltbericht

Wie bereits im Kap. 2 erläutert, regelt § 13a BauGB, dass Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können.

So unterliegen solche Bebauungspläne, keiner förmlichen Umweltprüfung mehr.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem Bebauungsplan von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

10. Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf.

Abweichend davon gilt für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, deren Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Insofern besteht keine Ausgleichspflicht, womit eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entfällt**.

Ein Änderungserfordernis bzgl. der Aufnahme bzw. Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wird jedoch nicht gesehen, da zum einen bei einem Verfahren gemäß § 13a BauGB ein Ausgleich für die in Natur und Landschaft ermöglichten Eingriffe planungsrechtlich nicht erforderlich ist und zum anderen, der Bebauungsplan den Belangen von Natur und Landschaft in ausreichendem Maße etwa durch die Festsetzungen zur Überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne einer Eingriffsminimierung sowie durch grünordnerische Festsetzungen Rechnung trägt

11. Boden, Grundwasser und Altlasten sowie Kampfmittel

Für das Plangebiet liegt zwischenzeitlich ein geotechnischer Bericht zu dem geplanten Bauvorhaben vor. Einzelheiten können diesem der Begründung beigelegten Anlage entnommen werden.

Für das Gebiet Süd wurden insgesamt jeweils 3 Kleinbohrungen durchgeführt. Darüber hinaus erfolgte zur Beurteilung der oberflächennahen

Versickerungsfähigkeit der anstehenden Baugrundsichten die Durchführung je eines Bohrlochinfiltrationsversuches in einem Bohrloch mit eingestelltem Filterrohr. Für das Plangebiet Süd bedeutet dies, dass von den 3 durchgeführten Bohrungen bei zwei Bohrungen, der Bohrung 5 und 6, kein Grundwasser erbohrt werden konnte und bei Bohrung 4 ein Wasserstand von 4,50 m unter der Oberkante des Geländes festgestellt worden ist. Laut Gutachten ist aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Baugrundsichten unter zusätzlicher Beachtung der jahreszeitlich variierenden Niederschlagsmengen die Gefahr von Staunässenbildung innerhalb der herzustellenden Gründungsebenen nicht gänzlich auszuschließen, weshalb vor dem Hintergrund ein Grundwasserbemessungsstand = Oberkante Gelände anzunehmen ist.

Mit Blick auf das Abdichtungskonzept der Wohnbebauung sind demnach erhöhte Vorgaben zum Schutz der erdberührenden Gebäudeteile zu berücksichtigen. Weitere detaillierte Ausführungen sind im beiliegenden geotechnischen Bericht zu entnehmen.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass mit hoch anstehendem Grundwasser und zudem oberflächennah mit Staunässe zu rechnen ist. Grundsätzlich sind insofern erhöhte bauliche Aufwendungen und Maßnahmen wie z.B. spezielle Gründungsmaßnahmen zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine temporäre Förderung von Grundwasser bzw. Wasserableitung im Rahmen von Baumaßnahmen der Unteren Wasser-schutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg vorab anzuzeigen ist und ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

Bezüglich einer möglichen Versickerung von Niederschlagswasser ist auszuführen, dass aus gutachterlicher Sicht von einer Versickerung aufgrund der in beiden Baugebieten vorgefundenen nahezu wasserundurchlässigen Baugrundsichten abgeraten wird.

Für den Bereich der geplanten Neubaugebiete ist auf die der Begründung als Anlage beigefügte umwelttechnische Stellungnahme zu verweisen im Rahmen derer orientierende bodenschutzrechtliche Untersuchungen im Hinblick auf vornutzungsbedingte Bodenbelastungen erfolgten. Innerhalb des Untersuchungsbereiches konnten demnach „keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG nachgewiesen werden, die geeignet wären gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Mittels dieser Untersuchung konnte demnach die Altlastenfreiheit im Bereich der vorgenannten städtebaulich zu entwickelnden Untersuchungsgebiete bestätigt werden.

Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt, werden zum Anlass genommen, eine Auswertung der Luftbilder durch den Kampfmittelräumdienst hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen liegen dem Kampfmittelräumdienst nicht vor, weshalb von einer systematischen Flächenabsuche abgesehen wird. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan einen textlichen Hinweis, wonach bei Fund eines kampf-mittelverdächtigen Gegenstandes im Zuge von Bauarbeiten, der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen ist.

12. Städtebauliche Daten

Plangebiet:	ca. 4.974 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 65 m ²
Private Verkehrsfläche:	ca. 704 m ²
Baufläche (MU):	ca. 1.161m ²
Baufläche (WA):	ca. 3.044m ²