

**Stadt Ober-Ramstadt**  
Stadtteil Modau

**Bebauungsplan**  
**„Odenwaldstraße Nord“**

---

**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  
Bearbeitet: Nov. 2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Bebauungsplan der Innenentwicklung .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Situation .....</b>	<b>5</b>
	3.1 Lage des Plangebietes .....	5
	3.2 Bestandsbeschreibung .....	6
	3.3 Betrachtung naturschutzfachlicher Aspekte .....	10
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Dorfentwicklung und Denkmalschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>Bestehendes Baurecht .....</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>Festsetzungen .....</b>	<b>19</b>
	8.1 Art der baulichen Nutzung .....	19
	8.2 Maß der baulichen Nutzung .....	20
	8.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Anzahl der Wohnungen .....	20
	8.4 Garagen und Stellplätze .....	20
	8.5 Gartenlauben und Gerätehütten .....	21
	8.6 Grünordnerische Festsetzungen .....	21
	8.7 Artenschutzrechtliche Festsetzungen .....	22
	8.8 Gestalterische Festsetzungen .....	23
	8.9 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB .....	24
<b>9.</b>	<b>Ver- und Entsorgung / Verkehr .....</b>	<b>25</b>
	9.1 Versorgung .....	25
	9.2 Entsorgung .....	26
	9.3 Verkehr .....	27
<b>10.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>28</b>
<b>11.</b>	<b>Eingriff und Ausgleich .....</b>	<b>29</b>
<b>12.</b>	<b>Boden, Grundwasser und Altlasten sowie Kampfmittel .....</b>	<b>29</b>
<b>13.</b>	<b>Städtebauliche Daten .....</b>	<b>31</b>

## Anlagen

- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau göringer\_hoffmann\_bauer, Groß-Zimmern, Juni 2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Odenwaldstraße Nord“ 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
- Auszug aus der Altflächendatei des Landkreises Darmstadt – Dieburg
- Stellungnahme Altstandortverdacht Liegenschaft „Odenwaldstraße 187“ vom 28.10.2020, KERN-geolabor, Sprendlingen

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um eine Wohnbebauung auf den 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 m<sup>2</sup> 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 ca. 4.231 m<sup>2</sup>. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Insgesamt resultiert hieraus eine zulässige Grundfläche von ca. 1.692 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Grundfläche liegt somit deutlich unter der in § 13a BauGB genannten zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Dies ist auch der Fall, wenn man den Geltungsbereich des zweiten in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Bebauungsplan Süd“ mit einer Größe von ca. 4.974 m<sup>2</sup> einbezieht. Geplant werden in diesem Bebauungsplan ein „Urbanes Gebiet“ mit ca. 1.161 m<sup>2</sup> (GRZ von 0,6) sowie ein „Allgemeines Wohngebiet“ (GRZ 0,4) mit ca. 3.044 m<sup>2</sup> woraus sich eine zulässige Grundfläche von ca. 1914 m<sup>2</sup> ermitteln lässt.

Somit liegt auch die Summe der zulässigen Grundflächen beider Plangebiete mit insgesamt ca. 3.606 m<sup>2</sup> deutlich unter der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Grenze.

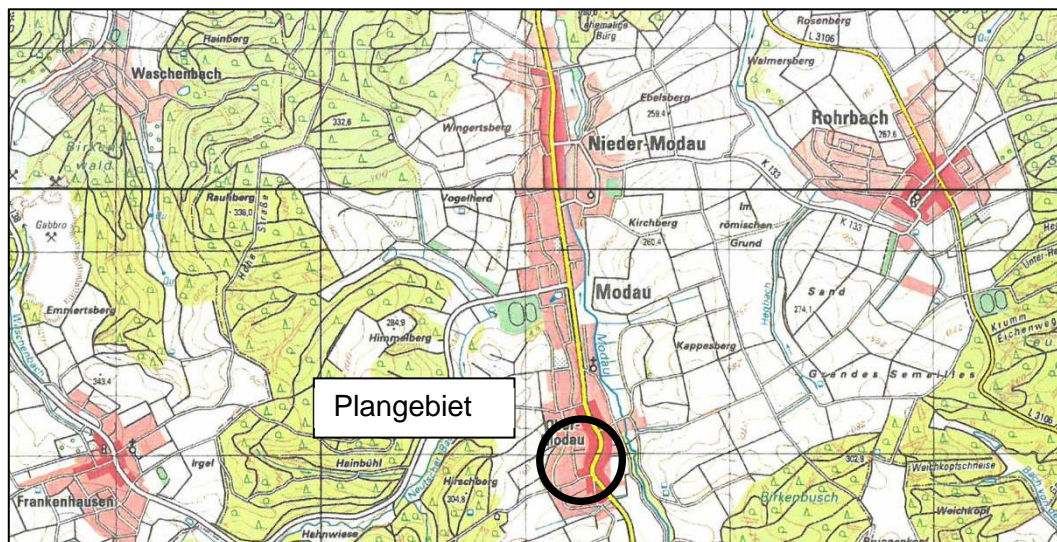
Nach § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn für das Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

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. Damit liegen insgesamt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens vor.

### 3. Städtebauliche Situation

#### 3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Modau, Gemarkung Ober-Modau zwischen der bestehenden Bebauung der Anwesen Odenwaldstraße 187, 191 und 193 im Osten und der Anwesen Ringstraße 24 bis 30 (nur gerade Zahlen) im Westen. Nach Norden reicht das Plangebiet bis auf Höhe der Bebauung des Anwesens Odenwaldstraße 185 und nach Süden bis zur Wegeparzelle Nr. 128 unmittelbar nördlich des Anwesens „An der Etwiese 17“ gelegen. Mit überplant werden weiterhin Teile der Wegeparzellen Nr. 127/2 und 128 (An der Etwiese) sowie die Wegeparzelle Nr. 149 als Verbindung zur Ringstraße.

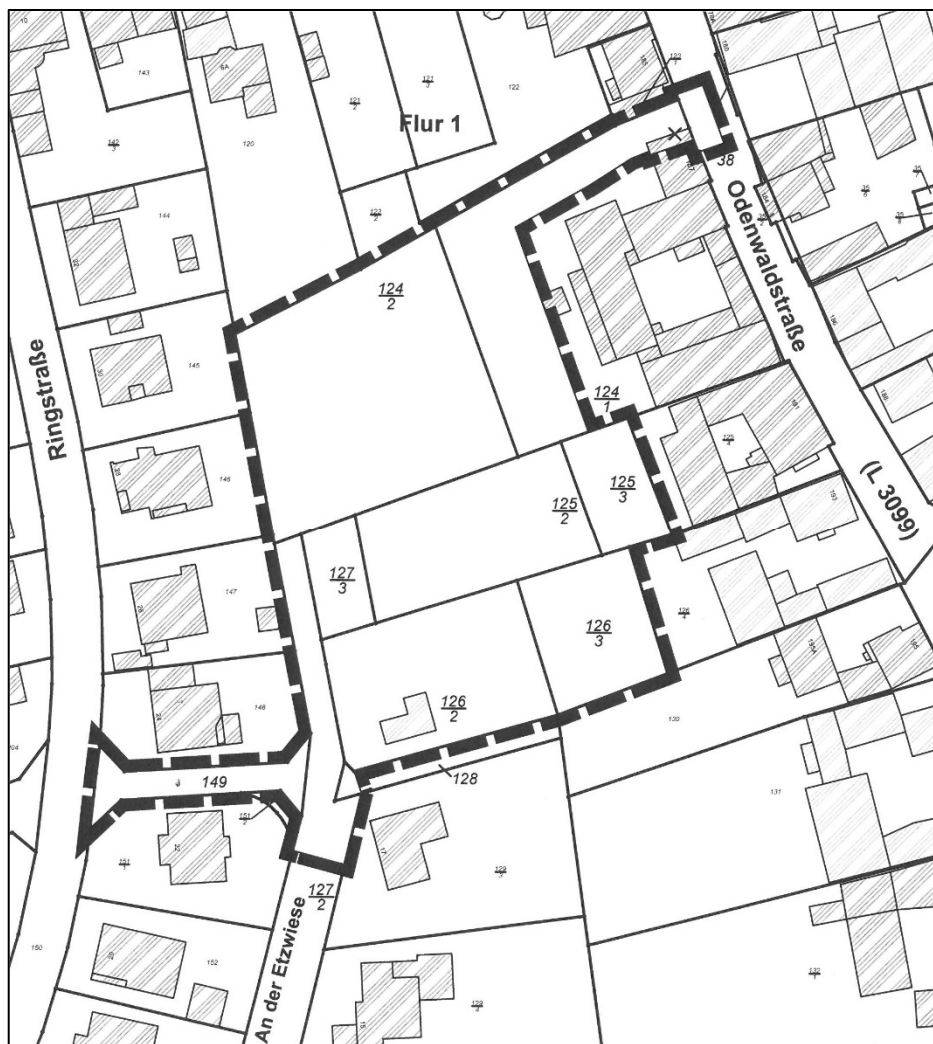


Ausschnitt Topographische Karte (TK25, Blatt 6018, unmaßstäblich)

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Gemarkung Ober-Modau, Flur 1 Nr. 124/1 teilweise, 124/2, 125/1 teilweise, 125/2, 126/2, 126/3, 127/2 teilweise, 127/3, 128 teilweise und 149.

Die genaue Abgrenzung kann dem nachfolgenden Katasterausschnitt entnommen werden.



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

### 3.2 Bestandsbeschreibung

Das **Plangebiet** ist im nördlichen Teil als Rasenfläche und im südlichen Teil als Wiesenflächen mit vereinzelt Obst- und Nadelbäumen innerhalb der bebauten Ortslage zu beschreiben. Im Südwesten befindet sich noch ein kleiner Schuppen.



Luftbild (Befliegung 30.06. 2018) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
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



Bild 11



Bild 12

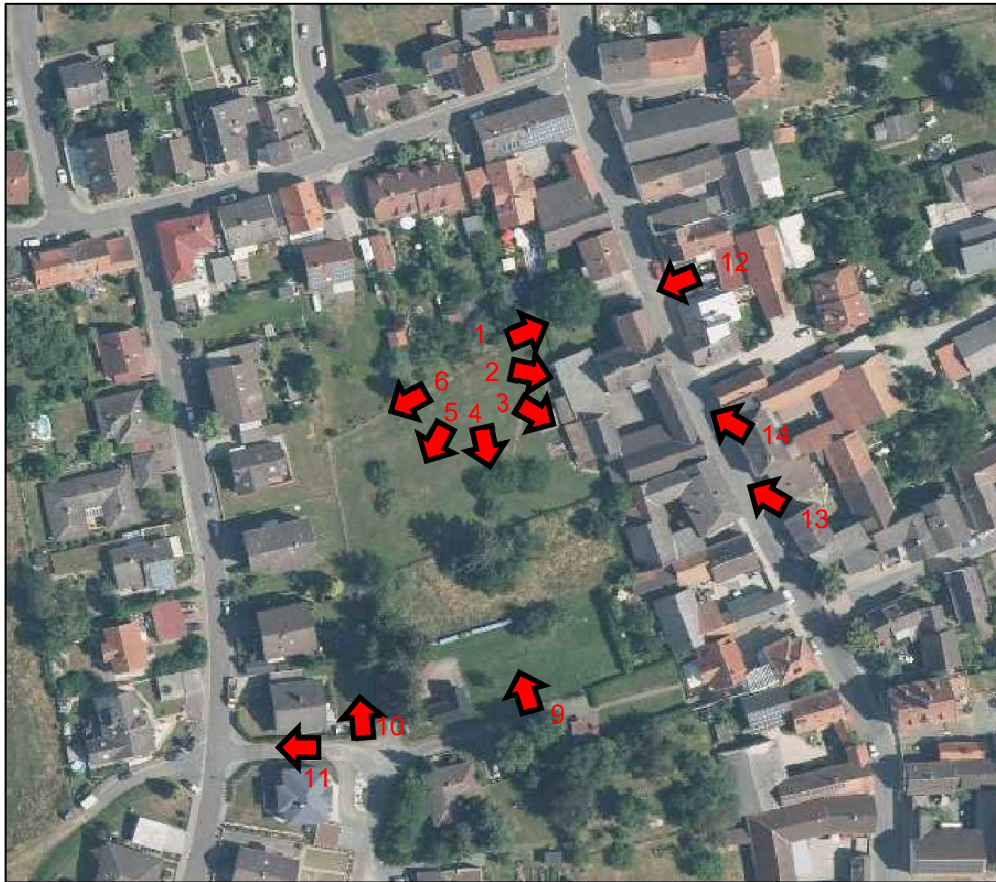


Bild 13



Bild 14

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

Bei Betrachtung der als Anlage beigefügten Bestandskarte vom Juni 2019 wird ersichtlich, dass sich die Flächen des Plangeltungsbereiches grob gesehen in zwei primäre Nutzungsstrukturen aufgliedern. So wird der nördliche Teil der Flächen, derzeit als Intensivrasen ohne jegliche Baum- und Strauchbestände genutzt. Lediglich der Teilabschnitt, der zum Anschluss des Plangebietes an die Odenwaldstraße in den Geltungsbereich einbezogen ist, unterliegt einer aufgelassenen ehemaligen gärtnerischen Nutzung.

Die im Süden des Geltungsbereichs gelegenen Flächen sind als Wiese im besiedelten Bereich (Obstbaumwiese) zu beschreiben. Bezüglich der Vegetationsentwicklung bestehen hier einige alte Obstbäume sowie verschiedene Laub- und Nadelbaumbestände. Ergänzend hierzu besteht im südwestlichen Eckbereich - unmittelbar angelagert an die Wegeparzelle 127/2- ein Bereich, der mit einem Schuppen sowie zugehörigen Lagerflächen (geschotterter Bereich) bestanden ist. Auf dieser Fläche bestehen weitere z. T. große Exemplare an Nadelgehölzen.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Erschließungsstraßen der Flurstücke 149 sowie 127/2 sind z. T. asphaltiert sowie z. T. als befestigter Wiesenweg ausgestaltet.

Die östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen zwischen Odenwaldstraße im Osten und Plangebiet im Westen werden baulich genutzt, wobei hier noch geschlossene intakte Hofreiten dominieren.

Die angrenzenden Flächen nach Norden, Westen und Süden werden geprägt durch klassische Einfamilienhäuser mit den zugehörigen Zier- bzw. Nutzgartenbereichen. Bis auf die im Plangeltungsbereich bestehenden Obstbäume existieren keine besonders wertvollen Vegetationsbestände bzw. Biotopstrukturen im Plangebiet.

Naturschutzfachliche **Schutzgebiete** sind in der Ortslage von Modau und damit auch im Plangebiet nicht ausgewiesen. Gemäß § 30 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes i. V. m. § 13 Abs. 1 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz unterliegen Streuobstbestände im gesetzlichen Biotopschutz. Da sich diese Unterschutzstellung allerdings nur auf Streuobstbestände außerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz bezieht, greift diese gesetzliche Regelung für die hier vorliegenden Obstbaumbestände nicht.

Aufgrund der Gegebenheit, dass die Flächen sich ausschließlich im Privatbesitz befinden - was sich dahingehend dokumentiert, dass alle Flächen eingezäunt sind - sind die Flächen derzeit nicht für die öffentliche Erholungsnutzung zugänglich.

Bezüglich des Ortsbildes bleibt auszuführen, dass die im Geltungsbereich liegenden Flächen unter Betrachtung der angrenzenden Bebauung jeglicher Einsichtigkeit entbehren und somit die planerisch vorgesehene Bebauung dieser Flächen keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild nach sich ziehen wird.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches der hier betrachteten Fläche - bis auf die vorhandenen Obstbaumbestände - keinerlei Vegetations- und Biotopstrukturen vorhanden sind, die unter naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten wertvoll sind.

### **Artenschutz**

Um artenschutzrechtliche Verbotsverletzungen 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:

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet und in der Umgebung wurden vor allem Vorkommen von baum- und gebüschbrütenden europäischen Vogelarten nachgewiesen, aber auch höhlen- und halbhöhlenbrütende bzw. gebäudebrütende Arten konnten innerhalb des Untersuchungsgebietes beobachtet werden. Darüber hinaus wird das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat genutzt.

In nachfolgend eingefügter Tabelle erfolgt eine Aufstellung der nachgewiesenen Vogelarten im Geltungsbereich und dessen näherem Umfeld.

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
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	D	-	-	s	A
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	BV	-	-	b	V
<b>Artenschutz:</b> St: Schutzstatus b: besonders geschützt s: streng geschützt §: Rechtsgrundlage B: BArtSchV (2005) V: Anh. I VSchRL A: Anh. A VO (EU) 338/97	<b>Rote Liste:</b> 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	<b>Status:</b> B: Brutvogel BV: Brutverdacht D: Durchzügler NG: Nahrungs-gast	<b>Erhaltungszustand (2014):</b> günstiger Erhaltungszustand ungünstig-unzureichender Erhaltungszustand ungünstig-schlechter Erhaltungszustand kein Status für Erhaltungszustand			

Quelle: Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhäusen

Der **Girlitz** wurde in einem Garten östlich des Geltungsbereiches und damit außerhalb des Eingriffsbereiches verhört und als brutverdächtiger Vogel eingestuft.

Der **Haussperling** ist ein ausgesprochener Kulturfolger in dörflichen sowie städtischen Siedlungen. Er wurde als Brutvogel in angrenzenden Gebäuden außerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen.

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

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.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplans „Odenwaldstraße Nord“ finden sich keine Bauwerke oder Gehölze mit Baumhöhlen, die als Quartierstandort für **Fledermäuse** genutzt werden könnten. Lediglich im südlichen Teil des Bebauungsplans „Odenwaldstraße Nord“ befindet sich ein Garagengebäude. Während der tagsüber durchgeführten Begehung wurden keine Fledermäuse gesehen oder anderweitig erfasst. In/an dem Garagengebäude ließen sich weder Kot- noch Nahrungsreste von Fledermäusen oder gar lebende Tiere selbst nachweisen. Ein Keller ist nicht vorhanden. Da keine frostfreien Bereiche in dem Bauwerk 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.

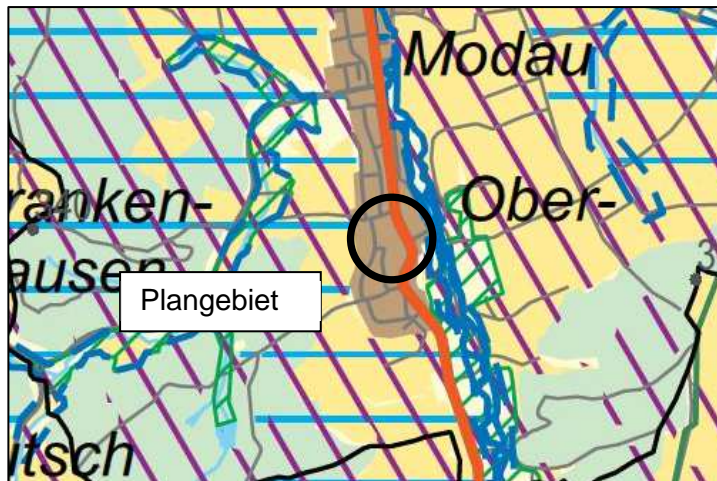
Weitere Details sowie Ergebnisse können dem als Anlage der Begründung beige-fügten artschutzrechtlichem Fachbeitrag entnommen werden. Die daraus

abgeleiteten artenschutzrechtlichen Festsetzungen und Hinweise sind in Kapitel 8.7 aufgeführt.

#### 4. **Übergeordnete Planungen**

##### Regionalplan Südhessen 2010

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



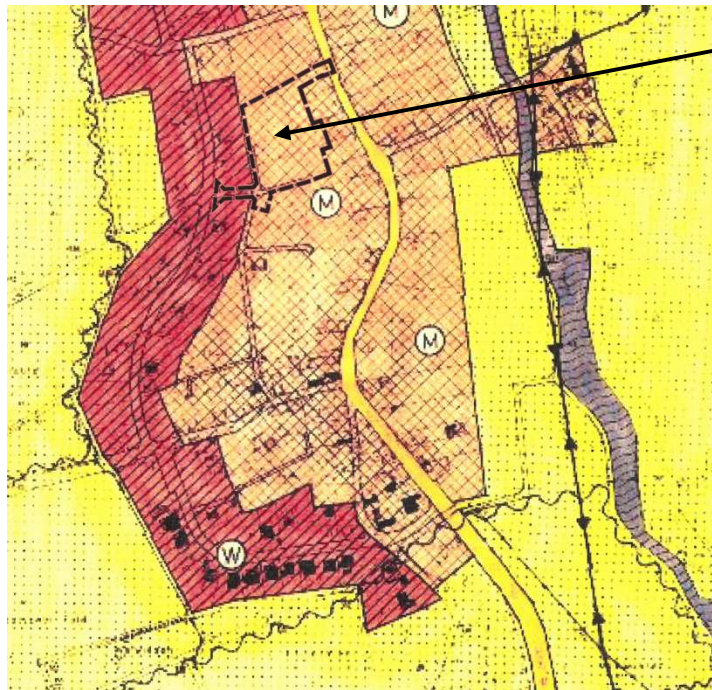
Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)  
Quelle: [www.landesplanung.hessen.de/](http://www.landesplanung.hessen.de/)

Entsprechend dem in Kapitel 7 dargelegten städtebaulichen Konzept ist von Seiten eines Bauträgers die Errichtung von 6 Doppelhäusern geplant. Unter Ansatz von hier 12 neu entstehenden Wohneinheiten werden, da eine konkrete Planung für die beiden südlich gelegenen Grundstücke nicht vorliegt, vor dem Hintergrund der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Bereich (WA2) 2 Einzelhäuser mit je 2 Wohneinheiten zugrunde gelegt. Aus den 16 Wohneinheiten ergibt sich somit unter Ansatz von ca. 5627 m<sup>2</sup> Bruttogesamtfläche (Gesamtfläche – private Grünfläche) ein rechnerisch ermittelter Wert von 28,43 WE/ha.

Da der Regionalplan Südhessen 2010 für den ländlichen Siedlungstyp einen Dichtwert von 25 bis 40 Wohneinheiten je ha vorgibt entspricht die Planung somit den regionalplanerisch Vorgaben.

##### Flächennutzungsplan

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



Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
„Odenwaldstraße Nord“

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

Wie bereits erörtert, handelt es sich beim Bebauungsplan „Odenwaldstraße Nord“ 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 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. Dorfentwicklung und Denkmalschutz

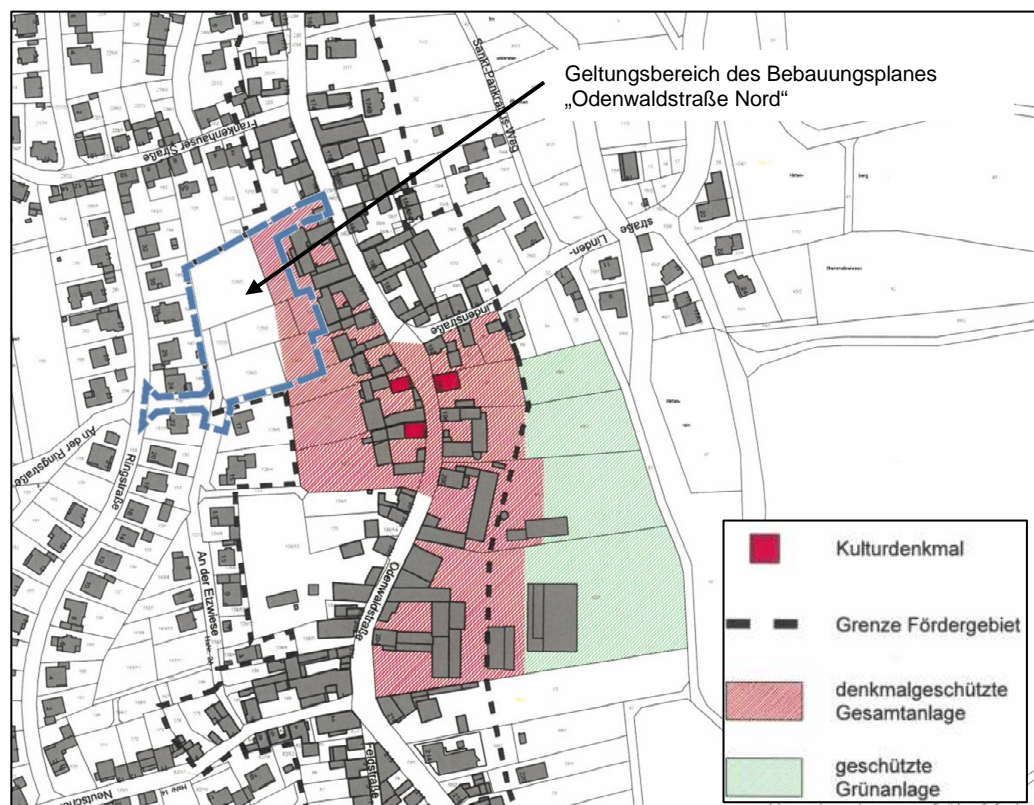
Im Jahre 2013 wurde die Stadt Ober-Ramstadt mitsamt ihren Stadtteilen Modau, Rohrbach und Wembach-Hahn in das Dorfentwicklungsprogramm aufgenommen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Fördergebietes für die Förderung von privaten Investitionen im Rahmen der Dorfentwicklung. Dabei bildet der städtebauliche Fachbeitrag zur Dorfentwicklung der Stadtteile von Ober-Ramstadt vom 05.05.2015 die Grenzen der örtlichen Fördergebiete ab und definiert die Kriterien für eine ortstypische Bebauung als Grundlage für die Förderung von privaten Investitionen.

Der sich als Straßendorf entwickelte Stadtteil in der Gemarkung Ober-Modau ist besonders durch seine Hofreiten entlang der Odenwaldstraße geprägt. Die meist

giebelständigen Hauptgebäude sind entlang der Straße meist durch traufständig angeordnete Nebengebäude, Torhäuser oder Mauern geschlossen.

Die ortsbildprägende Bebauung in diesem Bereich wird auch durch die Unterschutzstellung sowohl einzelner Kulturdenkmäler (Odenwaldstraße Nr. 194, 197 und 199) als auch durch die Unterschutzstellung der Hofreiten (Odenwaldstraße 187 bis 199 sowie 196 bis 204) als Teile einer denkmalgeschützten Gesamtanlage unterstützt.

Eine Übersicht über die denkmalgeschützten Anlagen als auch über die Grenze des Fördergebietes im Rahmen der Dorfentwicklung kann der nachfolgenden Karte entnommen werden.



Auszug Plan „Fördergebietsabgrenzung Gemarkung Ober-Modau“ mit blau dargestelltem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

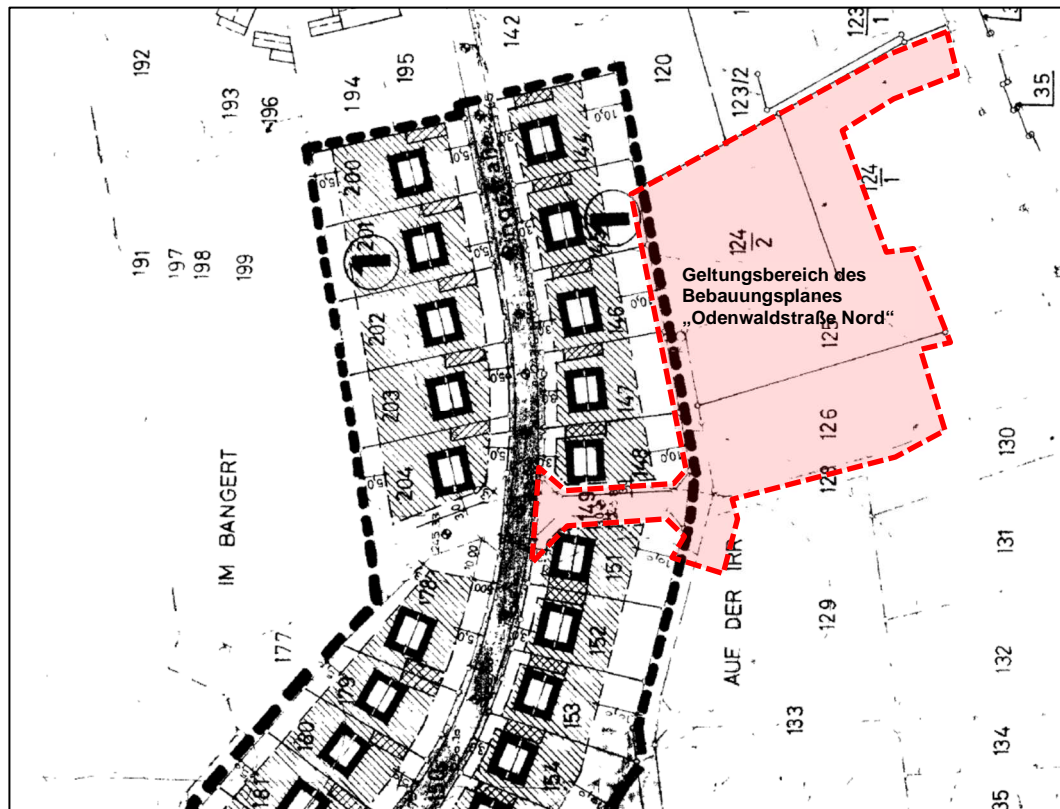
Quelle: Städtebaulicher Fachbeitrag zur Dorfentwicklung der Stadtteile Ober-Ramstadt vom 05.05.2015

Im Rahmen der Planerstellung wurde dabei insbesondere die Lage von Teilflächen des Plangebietes innerhalb der Gesamtanlage bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft derselben zum Anlass genommen wesentliche bauliche Rahmenbedingungen, wie etwa Hauptfirstrichtung und Dachform und Dachneigung, abgestimmt auf eine ortstypische Bebauung vorzugeben.

Bei Betrachtung der Karte zur denkmalgeschützten Gesamtanlage wird ersichtlich, dass nur eine Teilfläche des hier zur Disposition stehenden Bebauungsplan innerhalb dieses Bereiches liegt. Auch zu erkennen ist, dass die westlichen Teile des Plangeltungsbereiches nicht unter die Kategorie der geschützten Grünanlagen fallen.

## 6. Bestehendes Baurecht

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht zurzeit kein Baurecht. Allerdings grenzt im Westen der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neufassung Ober- Modau West“ an. Durch den Bebauungsplan „Odenwaldstraße Nord“ werden im Zusammenhang mit der geplanten Anbindung an die Straße „An der Etwiese“ bzw. Ringstraße Flächen einbezogen und überplant, die im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes liegen.



Auszug Planbild (unmaßstäblich) des Bebauungsplanes „Neufassung Ober- Modau West“ mit eingefügtem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Odenwaldstraße Nord“

Quelle: [www.ladadi.de/buergerportal/](http://www.ladadi.de/buergerportal/)

Als wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neufassung Ober- Modau West“ sowie der „Satzung zur Änderung bzw. Aufhebung landesrechtlicher Vorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neufassung Ober-Modau West“ sind zu benennen:

- Allgemeines Wohngebiet
- Zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ 0,4
- GFZ 0,8
- Dachform bei Hauptgebäuden (Wohngebäuden) Sattel-, Flach-, Walm- oder Pultdach
- Dachneigung bei I und II VG und bei Pultdächern maximal 45°
- Dachgauben bis maximal 40 % der Dachlängen
- Mittlere Traufhöhe talseits 6,50 m, hangseits 3,25 m gemessen vom natürlichen Geländeschnitt an der geraden Außenwand bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut
- Straßeneinfriedungen längs der Straße und seitlich bis zur Gebäudeflucht maximal 1,20 m über Oberkante Straßenachse



## 7. Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes sollen zunächst durch einen Bauträger sechs „Doppelhäuser“ in WEG-Teilung (Wohneigentumsgesetz) errichtet werden. Für den in der nachfolgenden Konzeption grau schraffierten Bereich wird ebenfalls Baurecht geschaffen. Ein konkreter Zeitpunkt für eine Bebauung ist jedoch nicht bekannt und es ist derzeit auch – abweichend von der Darstellung im nachfolgenden Konzept – hier keine Bebauung mehr mit zwei Doppelhäusern geplant, sondern eine Bebauung mit Einzelhäusern als Einfamilienhaus.

Zur Erschließung ist eine Privatstraße geplant, die im Osten nördlich des Gebäudes Anwesen Odenwaldstraße 187, an die „Odenwaldstraße“ und im Westen an die Straße „An der Etwiese“ bzw. „An die Ringstraße“ anbindet. Hierzu ist vorgesehen im Bereich der Anbindung an die Odenwaldstraße den hier bestehenden eingeschossigen Anbau abzureißen um die Zufahrt zu verbessern bzw. ausreichend Fläche zur Verfügung zu stellen. Im Westen dagegen soll die hier bereits vorhandene Verkehrsfläche ausgebaut und teilweise verbreitert werden.

Derzeit ist vorgesehen, dass von der Odenwaldstraße durch einen Einbahnlösung lediglich die Zufahrt ins Plangebiet ermöglicht werden soll. Entsprechend ist auch die vorgesehene Mindestbreite von 4 m als ausreichend zu erachten. Der auf den übrigen privaten Verkehrsflächen ermöglichte Gegenverkehr soll auf Verkehrsflächen von 5,5 m breite abgewickelt werden, was mit Blick auf die vorgesehene Bebauung und das daraus resultierende geringe Verkehrsaufkommen als ausreichend erachtet wird. 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. Hierzu soll der noch vorhandene Anbau an das Gebäude Odenwaldstraße 197 abgerissen werden.



Auszug Städtebauliches Konzept (unmaßstäblich) vom April 2019  
Quelle: Dipl. Ing. Schlüter, Maintal  
planungsbüro für städtebau göringer hoffmann bauer, Groß-Zimmern

Der ruhende Verkehr wird dabei unmittelbar an den geplanten Häusern in Form von Garagen und Stellplätzen untergebracht, wobei gemäß Stellplatzsatzung bei geplanten Einfamilienhäusern die Fläche vor der Garage als Stellplatz genutzt werden kann. Darüber hinaus werden im Norden der privaten Verkehrsfläche weitere vier Stellplätze errichtet, die für Besucher im Plangebiet vorgesehen sind.

Vorgesehen ist die Errichtung von 6 „Doppelhäusern“ mit 2 Vollgeschossen (Anteil Bauträger), welche traufständig zu geplanten Erschließungsstraße errichtet werden sollen. Die vorgenannten Gebäude sollen dabei an eine im Norden des Plangebietes vorgesehene Haustechnikzentrale (HTZ) angebunden und versorgt werden. Vorgesehen ist hier der Bau einer zentralen Pelletheizung. (siehe vorangehende Abbildung).

Die im Süden gelegenen Flächen (graue Schraffur) befinden sich nicht im Eigentum des Bauträgers, werden allerdings aus stadtplanerischen und erschließungstechnischen Gründen ebenfalls in den Geltungsbereich mit einbezogen. Angedacht ist hier die Errichtung von Einzelhäusern. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird allerdings, abweichend von der im Konzept dargestellten Weiterführung einer privaten Erschließungsstraße, zugunsten einer möglichen öffentlichen Verkehrsfläche im Süden durch eine Verbreiterung der hier verlaufenden städtischen Wegeparzelle abgesehen.

Wie bereits in Kapitel 2 erwähnt wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplan „Odenwaldstraße Nord“ der Bebauungsplan „Odenwaldstraße Süd“ aufgestellt. Auch hier ist beabsichtigt, für die innerorts gelegenen Freiflächen eine Wohnbebauung planungsrechtlich zu ermöglichen. Diese Flächen liegen dabei südlich des Plangebietes „Odenwaldstraße Nord“ und es wurde eine städtebauliche Konzeption durch den Bauträger erstellt, welches ebenfalls eine Bebauung mit überwiegend „Doppelhäusern“ vorsieht. Darüber hinaus wird jedoch auch der Gebäudebestand der Anwesen Odenwaldstraße 205 und 207 überplant.

Die Lage und Planung beide Konzepte können dem nachfolgenden Planbild entnommen werden.



**Nordteil**

**Südteil**

Auszug Städtebauliches Konzept (unmaßstäblich)  
März/April 2019

Quelle: Dipl. Ing. Schlüter, Maintal,  
planungsbüro für städtebau göringer hoffmann bauer, Groß-Zimmern

## 8. Festsetzungen

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

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die geplanten Bauflächen ein allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke im Bebauungsplan ausgeschlossen.

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

Schank- und Speisewirtschaften werden dabei aufgrund des bei ihnen zu erwartenden Publikumsverkehrs ausgeschlossen, der insbesondere während der Nacht- und Ruhezeiten zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung führen kann.

Dies gilt auch für Anlagen für sportliche Zwecke. Auch hier erfolgt der Ausschluss aufgrund des zu erwartenden Publikumsverkehrs sowie zur Vermeidung der durch die Anlage selbst hervorgerufenen Emissionen.

Mit Blick auf die Lage des Plangebietes innerhalb der bestehenden Bebauung und der geplanten Erschließung, die im Wesentlichen auf den Ziel- und Quellverkehr eines klassischen Wohngebietes ausgerichtet ist, werden die Tankstellen mit ihrem erhöhten Verkehrsaufkommen ebenfalls ausgeschlossen. Dies erfolgt auch deshalb, um Störungen, insbesondere während der Nachtruhe der angrenzenden Wohnnutzung, zu vermeiden, da gerade der Betrieb von Tankstellen mit dem in der Regel heute dort vorhandenen Verkaufssortimenten zu Störungen führen kann.

Mit Blick auf das erörterte erhöhte Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Störungen werden auch Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen. Zudem sind Flächen innerhalb den zentralen Ortskernbereichen grundsätzlich städtebaulich als hierfür geeigneter anzusehen.

Der Ausschluss der Gartenbaubetriebe resultiert in erster Linie aus der Zielsetzung, die hier bereitgestellten Flächen, insbesondere für eine Wohnbebauung zu nutzen. Somit ergibt sich die Notwendigkeit, flächig intensive Gartenbaubetriebe hier nicht zuzulassen.

Die Abgrenzung der zwei Gebiete, WA 1 und WA2, erfolgt durch eine sogenannte „Perlschnur“. Ein Abgrenzungserfordernis besteht dabei lediglich zwischen unterschiedlichen festgesetzten Bauflächen. Ansonsten ist eine Begrenzung durch die festgesetzte öffentliche bzw. private Verkehrsfläche gegeben. Auch eine Abgrenzung zwischen festgesetzter Baufläche und festgesetzter privater Grünfläche ist nicht erforderlich.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das allgemeine Wohngebiet (WA1, WA 2) eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung in Orientierung an die umgebende Nutzung im Norden und Westen. Gleichzeitig erfolgt durch diese Festsetzung eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke.

Der Zielsetzung, bei der geplanten Neubebauung eine an die bestehende Bebauung angepasste Gebäudeform zu entwickeln und sich an das bestehende Ortsbild anzupassen dient auch die Festsetzung der zulässigen Firsthöhen sowie der straßenseitigen Traufhöhe. Diese werden Höhe über NN als absolute Zahlen für die jeweiligen Baufenster festgesetzt. Die Festsetzungen erfolgen dabei vor dem Hintergrund eine 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 die festgesetzten Höhenangaben als Höchstwerte im Planbild. Diese Festsetzungen sind einerseits darin begründet, ein gewisses Maß an Einheitlichkeit der zukünftigen Bebauung in ihrem durch die Trauf- und Firsthöhe geprägten Erscheinungsbild zu erreichen und andererseits überhöhte Gebäude innerhalb des Plangebietes mit Blick auf die Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage und den topographischen Gegebenheiten zu vermeiden.

## 8.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Anzahl der Wohnungen

Im Bebauungsplan werden mit Blick auf die vorliegende städtebauliche Konzeption durch Baugrenzen einzelne Baufenster festgesetzt, innerhalb derer die Gebäude später zu errichten sind. Dabei orientieren sich die einzelnen Baufenster unmittelbar an der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße, wobei in den rückwärtigen Bereichen der Baufläche eine eingeschränkte überbaubare Grundstücksfläche – Terrasse festgesetzt wird. In den letztgenannten Grundstücksflächen soll die Errichtung nicht unterkellerten Terrassen mit oder ohne Überdachung sowie nicht unterkellerten Wintergärten ermöglicht, ein weiteres Heranrücken der eigentlichen Hauptgebäude an die vorhandene Bebauung in nennenswertem Umfang jedoch vermieden und so ausreichende Freiräume zwischen geplanter Neubebauung und Bestand eingehalten werden.

Festgesetzt wird durch den Bebauungsplan eine offene Bauweise für das festgesetzte Gebiet WA 1. Für die Bauflächen im südlichen Teil (WA2) wird ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt, wobei jedoch hier die Zulässigkeit auf Einzelhäuser beschränkt wird. Gleichzeitig wird für diesen Bereich die Anzahl der Wohnungen auf eine Wohnung je Einzelhaus ohne Größenbeschränkung sowie zusätzlich eine Einliegerwohnung mit einer Größe von weniger als 50m<sup>2</sup> begrenzt.

## 8.4 Garagen und Stellplätze

Im Planbild des Bebauungsplanes werden Stellplatz- und Garagenflächen unmittelbar zur geplanten Erschließungsstraße hin angeordnet. Vermieden werden soll durch diese Festsetzungen, dass insbesondere die rückwärtigen Grundstücksteile als Flächen für den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen werden. Darüber

hinaus sind Garagen und Stellplätze selbstverständlich auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 8.5 Gartenlauben und Gerätehütten

Zur Minimierung der Anzahl und der Größe der innerhalb des Plangebietes möglichen Gartenlauben und Gerätehütten beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung, wonach je Wohneinheit die Errichtung einer Gartenlaube oder einer Gerätehütte mit höchstens 12 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig ist. Dies ist der freiraumplanerischen Zielsetzung geschuldet, neben dem Hauptgebäude und den in der Regel errichteten Garagen und / oder Carports die Anzahl und Größe weiterer Gebäude zu begrenzen, um hierdurch indirekt weitere Versiegelungen der Freibereiche zu minimieren.

## 8.6 Grünordnerische Festsetzungen

Für die grünordnerischen Belange und Erfordernisse trifft der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen.

Zum einen sind hierbei die anzupflanzenden Einzelbäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu benennen, die besonders im Einfahrtsbereich zu dem Plangebiet entlang der geplanten Erschließungsstraße festgesetzt werden. An den im Plan festgesetzten Standorten ist dabei ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Zur Sicherstellung einer Mindestqualität sind ausschließlich Bäume, dreimal verpflanzt, mit Ballen und einem Stammumfang von 14 bis 16 cm anzupflanzen. Um dabei eine Flexibilität bei der Anpflanzung der Einzelbäume im Rahmen der Ausbauplanung zur ermöglichen, beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung dahingehend, dass von den festgesetzten Standorten bis zu 3 m parallel zur angrenzenden Verkehrsfläche, ansonsten bis zu 1 m abgewichen werden kann.

Zur Eingrünung des Plangebietes nach Osten und Südosten sowie nach Nordwesten sieht der Bebauungsplan die Pflanzung einer einreihigen Hecke aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen vor. Dabei wird eine Breite von 2 m als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Hecke festgesetzt. Anzupflanzen sind einheimische und standortgerechte Laubgehölze, die im Bestand zu unterhalten sind. In einer dem Bebauungsplan als Hinweis beigefügten Vorschlagsliste werden dabei geeignete Arten aufgelistet.

Über die vorgenannten Einzelfestsetzungen zur Begrünung des Plangebietes hinaus trifft der Bebauungsplan auch eine Festsetzung zur Grundstücksfreiflächenbegrünung. So sind die nicht überbauten bzw. befestigten Baugrundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 30 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Klarstellend ist dabei geregelt, dass bei der prozentualen Anrechnung je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> und je Einzelbaum eine Fläche von 5 m<sup>2</sup> anzurechnen ist. Flächenhaft festgesetzte Anpflanzungen sind entsprechend ihrer Flächenausdehnung anzurechnen.

Die sonstigen anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf die vorgenannte festgesetzte prozentuale Anpflanzungspflicht anzurechnen.

Zielsetzung ist hierbei neben einer generellen Begrünung der nicht überbauten bzw. befestigten Baugrundstücksflächen und deren Bestandserhaltung

insbesondere die Einbringung von einheimischer und standortgerechter Vegetation. So trägt diese im Rahmen der Biodiversität zu einer Wertsteigerung dieser Gartenflächen bzw. Freiraumflächen bei. Auch erfolgt durch die Baugrundstücksbegrünung ein Beitrag zur Reduzierung des Aufheizungspotentials innerhalb der bebauten Ortslage. Darüber hinaus wird die Anlage von Kies-, Schotter- und Steingärten neben den vorgenannten Gründen auch aus gestalterischen Gründen des Ortsbildes ausgeschlossen.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan die Festsetzung einer *Privaten Grünfläche - Eigentümergearten*. Diese Fläche dient ausschließlich der gärtnerischen Nutzung. Innerhalb der festgesetzten Privaten Grünfläche - Eigentümergearten ist die Errichtung einer Gartenlaube oder einer Gerätehütte mit höchstens 24 m<sup>2</sup> einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Mit Blick auf die geplante Entwässerung des Plangebietes, die u.a. auch die Rückhaltung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers vorsieht, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung dahingehend, dass innerhalb dieser Privaten Grünfläche die Errichtung eines Drosselbauwerkes bzw. eines unterirdischen Regenüberlaufbeckens samt den erforderlichen Zu- und Ableitungen zulässig ist.

## 8.7 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Zwischenzeitlich liegt auch eine Endfassung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für das Plangebiet „Odenwaldstraße - Nord“ 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 östlich des Geltungsbereiches und damit außerhalb des Eingriffsbereiches verhöhrt 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.

## 8.8 Gestalterische Festsetzungen

Mit Blick auf die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu denkmalgeschützten baulichen Anlagen, insbesondere der im Osten angrenzenden Hofreiten, werden für die zukünftige Bebauung innerhalb des Plangebietes auch baugestalterische Regelungen getroffen. Dies betrifft insbesondere die zulässige Dachform und Dachneigung, aber auch darüber hinaus gehende Festsetzungen zu Dachaufbauten sowie zur zulässigen Trauf- und Firsthöhe.

Neben der im Planbild festgesetzten Hauptfirstrichtung, die traufständig und somit parallel zur geplanten Erschließungsstraße zu erfolgen hat, werden als Dachform für die Hauptgebäude nur Satteldächer zugelassen.

Die Dachneigung von Hauptgebäuden wird dabei auf 35° bis 45° begrenzt. Lediglich Garagen, Carports und Nebengebäude werden hiervon ausgenommen. Diese sind entweder mit geneigtem Dach oder mit einem begrünten Flachdach zulässig. Geneigte Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden werden dabei auf eine Dachneigung von 21° bis 45° begrenzt. 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 auf Giebelgaube oder als SchlepPGAube begrenzt, wobei hier auf die Festsetzung bestimmter Dachneigungen für die Dächer von Gauben verzichtet wird. 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 auch die Verwendung glasierter Dachziegel zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Gleichzeitig wird allerdings die Errichtung von Anlagen für Photovoltaik sowie der Solarthermie auf den Dächern generell zugelassen. Hier wird der regenerativen Energiegewinnung Vorrang gegenüber gestalterischen Belangen eingeräumt. Ebenfalls aus gestalterischen Gründen und vor dem Hintergrund denkmalpflegerischer Belange und entsprechender Anregungen der Fachbehörde 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.

Die vorgenannten Festsetzungen dienen dabei der Zielsetzung, bei der geplanten Neubebauung eine an die bestehende Bebauung angepasste Gebäudeform zu entwickeln und sich an das bestehende Ortsbild anzupassen.

Für die Anlage eines Müllsammelstandortes wird mit Blick auf die geplante Lage desselben im Bereich der denkmalgeschützten Gesamtanlage eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach dieser baulich einzufassen ist. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass diesbezüglich ein Abstimmungsbedarf bzw. ein Genehmigungserfordernis mit der Unteren Denkmalschutzbehörde gegeben ist.

## **8.9 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB**

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

Die Festsetzung erfolgt mit Blick auf das bewegte Gelände und die vorgesehene Straßenplanung 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.

## 9. 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 gewährleistet werden.

Die Haustechnikzentrale wurde bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche 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

### 9.1 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 m<sup>3</sup>/d (29 WE x 3 Personen/ WE X 123 l/Pers.xd). Die maximale Förderung aus dem Tiefbrunnen beträgt 192 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>. (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 (WA), sowie der angegebenen Zahl der Vollgeschoss von 2 und der GFZ von 1,2 mit der baulichen Nutzung MU, 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.

## 9.2 Entsorgung

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

„Die Entwässerung soll dabei im Trennsystem erfolgen.

Das Schmutzwasser wird über die private Erschließungsstraße geführt und an den Mischwasserkanal in der Odenwaldstraße (Haltung 5047) angeschlossen.

Das Niederschlagswasser von den Grundstücken, außer der nördlichen Straßenfläche, wird über einen Regenwasserkanal an den vorhandenen Regenwasserkanal (Entlastungskanal des Regenüberlaufs R02) in der Lindenstraße angeschlossen und im weiteren Verlauf zur Modau geführt.

Die Trassenführung des Regenwasserkanals erfolgt dabei über Privatgrundstücke. Mit dem Eigentümer wurden nach Aussage der Objekt Modau-Blick GmbH entsprechende Vereinbarungen (Grunddienstbarkeit) getroffen. Aktuell befinden sich noch Gebäudeteile (Scheune) entlang der Trasse, Nach Auskunft des Eigentümers werden diese zeitnah rückgebaut. Es besteht somit Baufreiheit entlang der geplanten Kanaltrasse. Im östlichen Bereich der Privatgrundquerung bestehen die Gebäude Haus-Nr. 191 und 193. An der engsten Stelle beträgt die Breite nach aktuellem Kenntnisstand rd. 2,60 m. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Dimension, der Mindestgrabenbreiten gemäß DIN EN 1610 und einem Grabenverbau ist von einer Gesamtgrabenbreite für den Regenwasserkanal von rd. 1,35 m auszugehen. Folglich bleibt eine Auftrittsweite von 0,63 m je Seite. Die Herstellung dieses Regenwasserkanals in offener Bauweise ist technisch möglich, dennoch sind eventuelle Setzungen und daraus resultierende Bauschäden nicht auszuschließen. Um diese zu minimieren, wird der Regenwasserkanal im Privatgrundstücksbereich mit einer Überdeckung von 60 (Frostfrei) hergestellt. Zur Querung mit den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Odenwaldstraße wird direkt an der Grundstücksgrenze ein Absturzschaft in Form eines Schussgerinnes (RW 1.5) angeordnet. Die Arbeiten innerhalb des Privatgrundstücks sollten mit einem Minibagger ausgeführt werden, daher wird hier ein leichtes und zudem dichtes Rohrmaterial (PE, geschweißt) empfohlen.

Im weiteren Verlauf des Regenwasserkanals wird auch die Druckentwässerung im Bereich des Schachtes 5045 gequert. Da die Tiefenlage nicht bekannt ist, empfiehlt sich hier frühzeitig eine Suchschachtung anzuordnen. Die Anschlussstelle am Schacht RU2.1 wurde so gewählt, dass ein nachträgliches Anpassen der Anschlusshöhe möglich ist.

Aufgrund einer Einleitbeschränkung der bestehenden Mischwasserkanalisation wird das Niederschlagswasser der nördlichen Straßenfläche entgegen der Vorplanung nicht an den Mischwasserkanal in der Odenwaldstraße angeschlossen,

sondern über eine kombinierte Versickerungsanlage bestehend aus Speicherrigole und Kies-Rigole dem Erdreich zugeführt.“

Zwecks Leitungs- und Wartungsarbeiten sind vertragliche Regelungen bzw. die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erforderlich. Des Weiteren werden Arbeitsaufwand und – umfang sowie die Kostenübernahme durch den Bauherrn zum Anschluss an das öffentliche Kanalnetz Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages.

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.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ins Gewässer eingeleitet werden darf. Es dürfen zu keiner Zeit wassergefährdende Stoffe bzw. die Qualität des Gewässers verschlechternde Stoffe in das Gewässer gelangen. Die Einleitung des Niederschlagswassers ins Gewässer muss schadlos erfolgen, es dürfen durch die Einleitung keine Erosionsschäden oder Auskolkungen an Ufer oder Sohle entstehen. Des Weiteren darf es durch Einleitung zu keiner hydraulischen Überlastung des Gewässers kommen.

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

### 9.3 Verkehr

Wie bereits in Kapitel 7 dargelegt erfolgt die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz durch den Bau einer Privatstraße, die im Osten an die „Odenwaldstraße“ und im Westen an die Straße „An der Etwiese“ anschließt. Hierzu sind im Westen der entsprechende Ausbau der in den Geltungsbereich einbezogenen Wegparzellen sowie die Anbindung an die Ringstraße als öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. Die eigentliche Erschließungsstraße wird als „private Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Mit Blick auf die Lage des Plangebietes und die Einfahrtssituation im Bereich des Anwesens Odenwaldstraße 187 ist vorgesehen, den dort vorhandenen Anbau abzureißen und eine Zufahrt zum Plangebiet als Einbahnlösung (siehe Abbildung Kapitel 7), bis etwa auf Höhe der geplanten Neubebauung, zu schaffen. Diese wird mit Blick auf möglichen Fahr- und Fußgänger sowie Radverkehr auf eine Breite von 4,5 m an der schmalsten Stelle festgesetzt, um eine gefahrlose Begegnung bei gegenseitiger Rücksichtnahme zu ermöglichen. Die ursprünglich im Entwurf vom August 2019 festgesetzte Breite wurde von 4 auf 4,5 m verbreitert, um einem möglichen begebungsverkehr von Fußgänger /Radfahrern mit größeren Kfz auch im geplanten Einbahnbereich Rechnung zu tragen.

Zusätzlich werden in diesem Bereich begleitend auch Besucherstellplätze errichtet. Im Einfahrtsbereich soll auch eine Aufstellfläche für Müllbehälter errichtet werden, um eine Durchfahrt des Plangebietes mit Müllfahrzeugen überflüssig zu machen.

Die Breite der privaten Verkehrsfläche variiert zwischen ca. 6 m im direkten Zufahrtsbereich und ca. 4.5 m im Anschluss und erweitert sich auf ca. 5,5 m im Nord-Süd verlaufenden Abschnitt mit Gegenverkehr.

Die vorgesehene Breite von 5,5 m wird mit Blick auf die Anzahl der geplanten Gebäude und dem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen als ausreichend erachtet; zudem kein öffentlicher Durchgangsverkehr erlaubt bzw. zu erwarten ist. Geplant ist weiterhin eine Privatstraße. Vorgesehen ist auch eine entsprechende Regelung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.

Im Westen erfolgt die Anbindung über die bestehenden Wegeparzellen und der Festsetzung als „öffentliche Verkehrsflächen“ wobei hier eine Verbreiterung der Zufahrtsfläche zulasten des Flurstückes Nr. 126/2 auf eine Breite von ebenfalls 5,5 m vorgesehen ist. Weiter erfolgt der Anschluss an die Straße „An der Etwiese“ in südlicher Richtung bzw. über die Wegeparzelle Nr. 149 nach Westen und hier an die Ringstraße. Die hier begrenzte Breite von ca. 5 m wird mit Blick auf den kurzen Abschnitt von ca. 30 m und des geringen Verkehrsaufkommens als ausreichend erachtet.

Um zukünftig auch bei Überplanung der südlich des Plangebietes gelegenen Flächen eine ausreichende Erschließung über die bestehende Wegeparzelle Nr. 128 sicherstellen zu können wird ein Teilstück des nördlich angrenzenden Grundstückes als öffentliche Verkehrsfläche bereits festgesetzt, um somit eine spätere Ausbaubreite von 5,5 m gewährleisten zu können.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Erschließung einer begrenzten Zahl von Wohngebäuden wird die im Bebauungsplan festgesetzte Breite der öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche von 5,5 m als ausreichend erachtet.

Die im Rahmen des Scoping-Verfahrens vorgebrachten Anregung einer Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich wird zur Kenntnis genommen. Ansonsten ist auf die Tatsache hinzuweisen, dass es sich bei der geplanten Haupterschließung im Plangebiet um eine private Verkehrsfläche handelt und mit Blick auf die ermöglichte Bebauung und dem daraus resultierenden Ziel- und Quellverkehr eher von einem geringen Verkehrsaufkommen insgesamt auszugehen ist.

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. Da es sich um eine private Verkehrsfläche ohne öffentlichen Durchgangsverkehr handelt, wird die vorgesehene Straßenbreite von 5,50 m weiterhin als ausreichend angesehen.

Die beiden Plangebiet liegen in den Einzugraden 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.

## 10. 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.

## 11. 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 m<sup>2</sup> 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**.

Den Belangen von Natur und Landschaft wird im vorliegenden Bebauungsplan insbesondere durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen Rechnung getragen (siehe Kapitel 8.6). So sind neben verschiedenen Einzelbaumpflanzungen und die Anlage einer Heckenstruktur entlang der Außengrenzen des Plangebietes auch Maßnahmen zur Grundstücksfreiflächenbegrünung festgesetzt. Diese sollen dazu beitragen, die durch die geplante Bebauung ermöglichten Eingriffe zu minimieren. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen werden im Rahmen der Abwägung als ausreichend angesehen, um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen Grundsätzlich wird der Schaffung von Wohnraum im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Vorrang eingeräumt.

## 12. Boden, Grundwasser und Altlasten sowie Kampfmittel

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

Bezüglich des Grundwassers ist in dem beiliegenden geotechnischen Bericht dargelegt, dass Grundwasser in zwei von insgesamt 6 Bohrungen festgestellt werden konnte. Für das Gebiet wurden insgesamt jeweils 3 Kleinbohrungen durchgeführt, die allerdings z. T. baugrundbedingt mit dem Auftreffen unüberwindbarer Bohrhindernisse teils bereits in einer Tiefe von nur 2,50 m vorzeitig abgebrochen werden mussten. Darüber hinaus erfolgte zur Beurteilung der oberflächennahen Versickerungsfähigkeit der anstehenden Baugrundsichten die Ausführung je eines Bohrlochinfiltrationsversuches in einem Bohrloch mit eingestelltem Filterrohr.

Für das Plangebiet Nord bedeutet dies, dass von den 3 durchgeführten Bohrungen bei zwei Bohrungen, der Bohrung 1 und 3, kein Grundwasser erbohrt werden konnte und bei Bohrung 2 ein Wasserstand von 3,50 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 m<sup>3</sup> 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.

Im Zusammenhang mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde allerdings darauf hingewiesen, dass für das Anwesen „Odenwaldstraße 187“ ein Eintrag im KGIS als Altstandort vorliegt (siehe Anlage). Hier war ein Gewerbebetrieb in Form einer Metzgerei angemeldet (Fleischverarbeitung). Diesbezüglich ist auf eine ergänzende Stellungnahme eines Fachbüros hinzuweisen, welches den Eintrag als nicht begründet ansieht unter Verweis auf die Nutzung als kleinbetriebliche Metzgerei und die Auflistung derselben als „Altlasten-irrelevant“ im Abhang zur Positivliste des Handbuchs „Branchenkatalog“. Darüber hinaus eine Regelung im städtebaulichen Vertrag mit dem Bauträger vorgesehen.

Im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist vorgesehen, den auf dem Anwesen Nr. 187 nördlich des Wohngebäudes bestehenden Anbau abzureißen.

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.

### 13. Städtebauliche Daten

Plangebiet:	ca. 5.904 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 643 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche:	ca. 753 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche –	
Eigentümergearten:	ca. 277 m <sup>2</sup>
Baufläche:	ca. 4.231m <sup>2</sup>