

2. Änderung des Bebauungsplans „Tannacker“

Begründung

Juni 2023

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis und Ziel der Planänderung	3
2.	Rechtsgrundlagen	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.	Planungsrechtliche Situation	4
5.	Inhalt der Änderungen	5
6.	Begründung der Änderungen	6
7.	Auswirkungen der 2. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange	7
8.	Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB	7
9.	Umweltbericht	7

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Bebauungsplan „Tannacker“, Februar 2020	5

1. Erfordernis und Ziel der Planänderung

Für das Plangebiet gilt der seit 2020 rechtskräftige Bebauungsplan „Tannacker“ und die seit September 2022 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans mit geänderter textlicher Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung.

Ziel des Bebauungsplans ist es, am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Traisa im Bereich „Tannacker“, zwischen den Straßen „Am Roten Berg“ und „Zur Eisernen Hand“ sowie der Sportanlage des SV 1911 Traisa e.V., Wohnbauflächen in einem bislang unbeplanten Bereich auszuweisen.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der benachbarten Bebauung. Aus diesem Grund werden Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Traufwandhöhen (TWH) und Firsthöhen (FH) in Meter über Normalhöhennull (müNN) getroffen. Gebäude auf der Talseite müssen gegenüber der Straße etwas niedriger bleiben als die Gebäude auf der Bergseite. Somit ist die maximale Traufwandhöhe auf 5,00 m und die maximale Firsthöhe auf 9,50 m im Bereich WA1 bzw. auf 5,50 m (TWH) und 10,00 m (FH) im Bereich WA2 über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt.

Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen sind aufgrund von Höhendifferenzen zwischen im Plan festgelegten und tatsächlich im Gelände festgestellten Höhenkoordinaten missverständlich.

Eine Höhenvermessung des Plangebietes durch die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Heinen und Fischer aus Groß-Zimmern sowie die Festlegung der endgültigen Ausbauhöhe der Erschließungsstraße liegen vor, so dass eine eindeutige Höhenlage der Gebäude für jedes Grundstück bestimmt werden kann.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist es, die nun für jedes Baugrundstück vorliegenden Bezugshöhen für die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Traufwand- und Gebäudehöhen für die einzelnen Gebäudetypen abschließend festzulegen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Tannacker“ bleiben unverändert.

2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.11.2022 (GVBl. S. 571)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 764)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen den Straßen „Am Roten Berg“ und „Zur Eisernen Hand“ sowie der Sportanlage des SV 1911 Traisa e.V.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tannacker“ mit folgenden Flurstücken: Gemarkung Traisa, Flur 4, Nr. 83/21 (teilweise), 83/22, 84/67 sowie 476 bis 496.



Abbildung 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der seit 2020 rechtskräftige Bebauungsplan „Tannacker“ und die seit September 2022 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans.

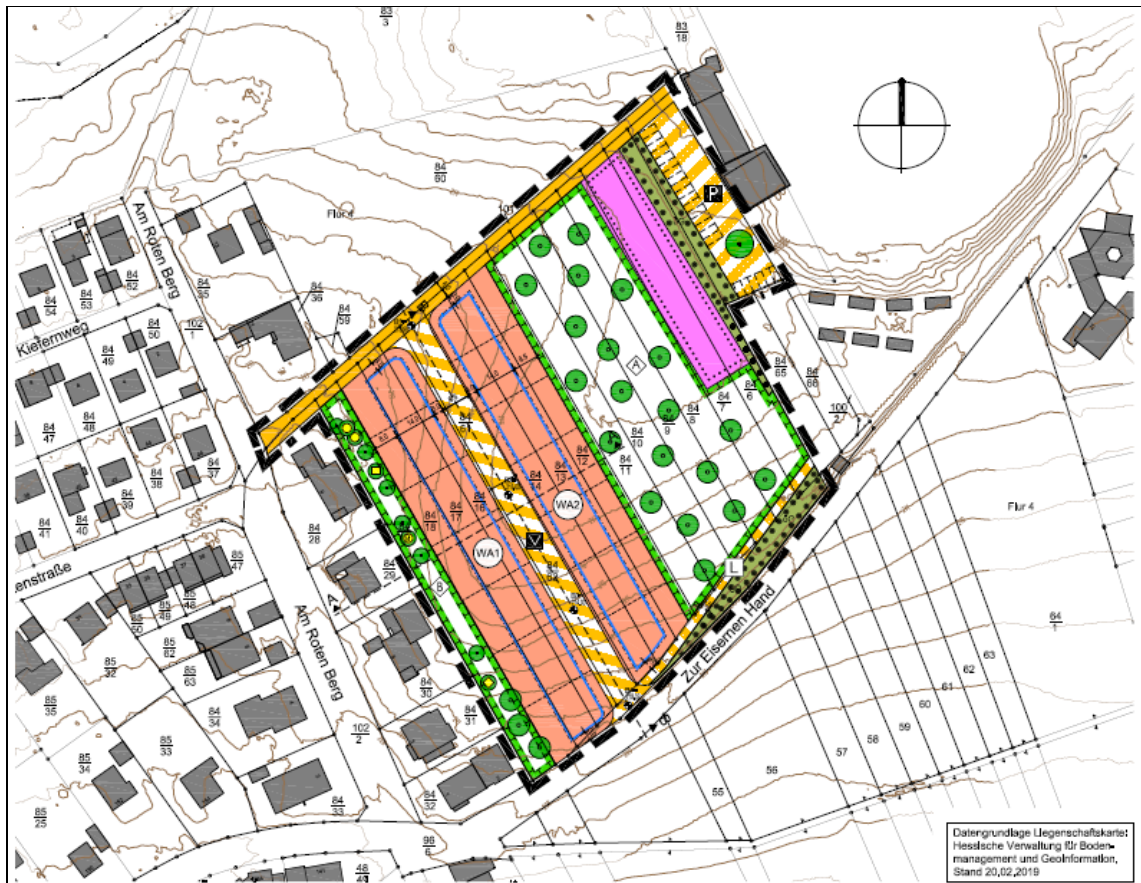


Abbildung 2: Bebauungsplan „Tannacker“, Februar 2020

4.2 Verfahren

Mit dieser 2. Bebauungsplan-Änderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Tannacker“ geändert.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Anwendung von § 13 BauGB kommt hier in Frage, da die Grundzüge der Planung durch die beabsichtigten Änderungen nicht berührt werden. Die Grundprinzipien des mit dem Bebauungsplan angestrebten städtebaulichen Gefüges werden beibehalten.

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht notwendig.

Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes findet durch die Bebauungsplanänderung nicht statt.

5. Inhalt der Änderungen

Die gegenüber der bisher rechtskräftigen Planfassung nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben weiterhin rechtswirksam.

In der Planzeichnung werden die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen in der Erschließungsstraße geändert und die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen wird in einer Tabelle jeweils grundstücksbezogen festgelegt.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 „Maß der baulichen Nutzung“ wird im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt neu gefasst:

„2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird über die in den tabellarischen Festsetzungen (Nutzungsschablone) angegebenen Höchstmaße für die Traufwandhöhe und Gebäudehöhe festgesetzt.

Als zulässige Traufwandhöhe gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite; bei flachen oder flach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zur Oberkante Fertig-Fußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss).

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei flach geneigten Dächern bis zur Oberkante Attika).

Bei Gebäuden mit Flachdach und einer Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss ist allseitig ein Fassadenrücksprung von mindestens 1,50 m vorzusehen.

Die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen ist in der nachfolgenden Tabelle jeweils grundstücksbezogen festgelegt.“

Grundstück Nr.	Bezugshöhe in m ü NN
478	214,33
479	215,71
480	216,88
481	216,89
482	215,60
483	213,28
484	211,16
486	214,04
487	214,99
488	216,46
489	217,09
490	216,52
491	214,68
492	212,28

6. Begründung der Änderungen

Durch die Festlegung des Endausbaus der Erschließungsstraße wurden in der Planzeichnung die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen in der Erschließungsstraße geändert. Außerdem können die Bezugshöhen (unterer Bezugspunkt) für die Höhe baulicher Anlagen in einer Tabelle festgelegt werden, so dass jeweils grundstücksbezogen eine dem Gelände angepasste Höhenlage definiert ist.

Die maximalen Firsthöhen von 9,50 m (WA1) und 10,00 m (WA2) werden nicht geändert, jedoch wird der Begriff „Gebäudehöhe“ verwendet und erläutert. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll sich weiterhin an der Topografie des anstehenden Geländes sowie der benachbarten Bebauung orientieren. Gebäude auf der Talseite müssen also gegenüber der Straße etwas niedriger bleiben als die Gebäude auf der Bergseite.

Die festgesetzten Traufwandhöhen mit 5,00 m talseits (WA1) und 5,50 m bergseits (WA2) werden für Sattel-, Flach- und Walmdächer erhöht, um den Bau von zwei oberirdischen Vollgeschossen zu erleichtern.

Die Formulierung zum Maß der baulichen Nutzung in der textlichen Festsetzung des derzeit gültigen Bebauungsplans „Tannacker“ ist missverständlich formuliert, so dass Flachdachgebäude ohne Staffelgeschoss bei zwei Vollgeschossen mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe gebaut werden können. Dies wird in der 2. Änderung durch die explizite Darstellung dieses Gebäudetyps und der Festsetzung von identischer maximaler Traufwandhöhe und Gebäudehöhe geändert.

7. Auswirkungen der 2. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange

Natur und Landschaft

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft.

Orts- und Landschaftsbild

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen negativen Änderungen des Orts- und Landschaftsbilds. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Gebäudehöhen nicht verändert, so dass weiterhin ein harmonisches Straßen- und Ortsbild entsteht.

Wasserwirtschaft

Die für den Wasserabfluss wirksame versiegelte Fläche vergrößert sich durch die Änderungen nicht.

Immissionsschutz

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Änderungen oder zusätzlichen Anforderungen.

8. Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans ist zu prüfen, inwieweit durch die Änderung gegenüber dem bis dahin geltenden Plan ein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird. Soweit die beabsichtigte Änderung keinen zusätzlichen Eingriff ermöglicht, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Daher wird im Folgenden verbal-argumentativ vor und nach der 2. Änderung aufgezeigt, ob ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich ist.

Verbal-argumentative Einordnung und Ausgleich

Durch die Änderungen der Höhenfestsetzungen und der Höhenbezugspunkte werden keine zusätzlichen Eingriffe verursacht.

Da die getroffenen Festsetzungen die mögliche Versiegelung und damit die Eingriffe in die Naturgüter Boden und Wasser nicht erhöhen werden, werden durch die Änderungen nicht mehr Eingriffe zulässig, als vorher bereits zulässig waren.

Damit ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich.

9. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.