

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Schmelz 11“

- Anlage 1 -

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

und

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen:

I) Die während des Offenlegungszeitraums vom 04.11.2019 bis einschließlich 06.12.2019 seitens der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend unter I) behandelt.

I) **Beteiligung der Öffentlichkeit**

1 **Stellungnahme der Bürger/in 1 vom 05.12.2019**

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
Auch der neue Entwurf sei „zu groß und passe nicht in das Straßenbild“. Das Gebäude sei noch höher und breiter geworden. Die umliegenden Häuser würden erdrückt. Ein „kleineres Vierfamilienhaus mit schönem Dach“ sei ausreichend und würde als Nachverdichtung ausreichen.	Die äußeren Abmessungen sowohl der überbaubaren Grundstücksfläche in Teilplan 1 (18x17,20 m ²) als auch des Gebäudes im Teilplan 2 (17,93x17,20 m ²) sind unverändert. Wie bereits öffentlich diskutiert und in der öffentlichen Bekanntmachung zur erneuten Offenlage dargelegt, bedingt die Verlegung und Verkürzung der	<u>Beschlussempfehlung zu 1:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

	<p>Tiefgaragenzufahrt zugunsten der angrenzenden und gegenüberliegenden Wohnbebauung eine Zunahme der Gesamthöhe um ca. 90 cm. Der Begriff des Rechtskonstrukts der „erdrückenden Wirkung“ wird wiederholt gegen das Vorhaben angeführt. Nach der Rechtsprechung (u.a. OVG NRW, Urteil vom 29.08.2005- 10A 3138/2 u.a. bezugnehmend auf den Beschluss des OVG Münster vom 15.05.2002) kann eine erdrückende Wirkung jedoch nur angenommen werden, wenn das „erdrückende“ Gebäude derart übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigenen baurechtlichen Charakter wahrgenommen wird. Das kann für die umliegenden Häuser in Bezug auf das Vorhaben nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Es ist unstrittig, dass auch alternative Möglichkeiten zur Erweiterung von Wohnraum auf dem Grundstück bestehen. Diesbezügliche Entscheidungen obliegen jedoch – im Rahmen des anzuwendenden Rechts – dem Eigentümer.</p>	
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

2 Stellungnahme der Bürger/in 2 vom 03.12.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>Der Neubau weiche in Form und Größe immer noch von der vorhandenen Bebauung ab. Das Gebäude sei noch 90 cm höher geworden, das Dachgeschoss 50 cm breiter. Die Gemeinde habe erkannt, dass es sinnvoller sei „revierbezogen“ zu bauen. Sie könne ohne Kosten die vorgelegte Planung ablehnen, um die Interessen der Bürger zu wahren.</p> <p>Würde das Projekt realisiert, könne nächste Investor nach § 34 BauGB „den nächsten Klotz hinstellen“. Belegt werden soll das mit einem Auszug aus den Beschlussempfehlungen zur 1. Offenlage.</p>	<p>Die Bauleitplanung ist u.a. durch die Abweichung von der vorhandenen Bebauung begründet. Zukünftige Entwicklungsstrategien der Gemeinde sind nicht Gegenstand der Abwägung zu diesem Vorhaben.</p> <p>Dem Vorhabenträger sind aufgrund der Bauleitplanung für das mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben Kosten entstanden.</p> <p>Zur 1. Offenlage hatten Stellungnehmende ausgeführt: „Mit dem Bau eines Ein- bis Zweifamilienhauses oder 2 Doppelhaushälften, die sich nach § 34 BauGB einpassen würden“, wären sie einverstanden.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 2:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr Inhalt führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>

<p>Nachverdichtung wäre auch mit einem kleineren Vorhaben möglich.</p>	<p>Daraufhin wurde hingewiesen, dass es in einem solchen Fall des Bauleitplanverfahrens nicht bedürft hätte, weil Genehmigungen nach § 34 BauGB „weder einer Bauleitplanung noch des Einverständnisses der Nachbarschaft“ bedürfen. Insofern ist die Behauptung, weitere dem geplanten Vorhaben vergleichbare Projekte könnten ohne Verfahren folgen, unzutreffend. Die Aussage bezieht sich eindeutig auf die Bereitschaft der Stellungnehmenden, Vorhaben, die (nach ihrem Verständnis eindeutig) den Regelungen des § 34 BauGB entsprechen, zu akzeptieren.</p> <p>Die Entscheidungen über Bauanträge im unbeplanten Innenbereich trifft die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen im Einvernehmen mit der Gemeinde. Dabei sind umfangreiche Regelungen und Rechtsprechungen (z. B. Maßstabsbildung, Ausreißer, Bestimmung der „näheren Umgebung“, Definition des „Rahmens“, in den sich ein Vorhaben einfügen muss) zu beachten.</p> <p>Entscheidungen bezüglich der Nutzung eines Grundstücks obliegen – im Rahmen des anzuwendenden Rechts – den Eigentümern.</p>	
------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

3 Stellungnahme der Bürger/in 3 vom 30.11.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<ol style="list-style-type: none"> 1. Das Vorhaben passe sich nicht in die Umgebung ein, es sei nicht nachbarschaftsverträglich. 2. Das Nutzungskonzept mit Ein- und Zweifamilienhäusern würde nachhaltig verändert. 3. Die überbaute Fläche sei zu groß, die Nachbargebäude würden optisch „erdrückt“. 	<p>Die Bauleitplanung ist u.a. durch die Abweichung von der umgebenden Bebauung begründet. Eine „Unverträglichkeit“ mit der Nachbarschaft kann daraus nicht hergeleitet werden.</p> <p>Das Nutzungskonzept „Wohnen“ bleibt durch die Bauleitplanung unverändert. Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht nachbarschützend.</p> <p>Eine „erdrückende Wirkung“, wie sie die Rechtsprechung definiert, kann für die umliegenden Gebäude nicht nachvollzogen werden.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 3:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>

4. Eine Umweltprüfung sei nicht erfolgt. Eine mögliche Beeinflussung des Wasserschutzgebietes durch den Bau der Tiefgarage sei zu prüfen.

Von einer Umweltprüfung kann laut BauGB im Rahmen des durchgeführten Bauleitplanverfahrens zur Innenentwicklung abgesehen werden. Das ist durch Beschlussfassung erfolgt. Unabhängig davon waren die wasserrechtlichen Belange zu bearbeiten.

Eine bereits auf Veranlassung des Vorhabenträgers durchgeführte geotechnische Untersuchung hat ergeben, dass im Gründungsbereich des geplanten Bauvorhabens kein Grundwasser ansteht und in der im Gründungsbereich vorgefundenen Bodenschicht (Granit) auch nicht mit freiem Grundwasser zu rechnen ist. Eine Beeinflussung des Grundwassers bzw. der Grundwasserfließrichtung durch die geplante Baumaßnahme ist nicht erkennbar. (Anlage: Felduntersuchung zur Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse). Aufgrund des Vorhabenbezugs und eines Vorhabenträgers kann die weitergehende Ermittlung des möglicherweise auftretenden Schichtenwassers im Rahmen der Objektplanung erfolgen. Dann notwendige Vorkehrungen bzw. notwendige Genehmigungen und Erlaubnisse sind Gegenstand nachfolgender baurechtlicher und wasserrechtlicher Verfahren.

5. Durch massive Erdarbeiten seien Beschädigungen an den Gebäuden zu befürchten.

Bei Erdarbeiten auf Baugrundstücken ist die Gefahr von Gebäudeschäden auf Nachbargrundstücken grundsätzlich niemals vollständig auszuschließen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten welche unmittelbaren Einfluss auf die Nachbarbebauung haben werden gemäß den geltenden Baunormen und Bauvorschriften entsprechende Sachverständige eingeschaltet und es wird i.d.R vor Beginn der Bauarbeiten ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt, um später eventuell durch die Baumaßnahme verursachte Schäden feststellen zu können. Das geschieht sowohl im Interesse des Vorhabenträgers als auch der Eigentümer benachbarter Grundstücke.

Diesbezügliche Regelungen sind jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sondern ergeben sich aus den geltenden Normen und Richtlinien für die Ausführung von Erd- und Tiefbauarbeiten.

<p>6. Die Parkplatznot in der „ohnehin viel zu engen Durchgangsstraße“ würde verschärft.</p>	<p>In Anbetracht der vorhandenen (nicht verdichteten) Bebauung und sowohl der Größe als auch der Nutzung der Freiflächen auf den Grundstücken erscheint eine bestehende „Parkplatznot“ bei ordnungsgemäßer Nutzung der nachgewiesenen Stellplätze auf den Baugrundstücken nicht nachvollziehbar. Notwendige Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen und sind dort zu nutzen. Zu diesem Zweck werden für das Vorhaben auch die laut gemeindlicher Satzung notwendigen 2 Stellplätze je WE in der Tiefgarage errichtet und zwingend den WE zugeordnet. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass - wie in der Nachbarschaft - ausreichend Stellplätze vorhanden sind und ordnungsgemäß genutzt werden. Gelegentlicher Besucher- und Lieferverkehr, der auf öffentlichen Parkraum in der Straße angewiesen ist, dürfte, die zwar nicht als solche vorgesehene aber offenbar von Schleichverkehren als Durchgangsstraße genutzte Straße nicht übermäßig belasten. Eine Verschlechterung der Situation allein aufgrund der beabsichtigten Neubebauung kann ausgeschlossen werden. Vielmehr kann auch durch Umnutzung vorhandener Gebäude die Zahl der Fahrzeuge, die den Straßenquerschnitt belasten, zunehmen – selbst, wenn notwendige Stellplätze - wie bei einer Neubebauung - auf den Grundstücken nachgewiesen werden.</p> <p>Durch das Vorhaben wird ein zusätzlicher, über die Anforderungen der Stellplatzsatzung hinausgehender, Pkw-Stellplatz im Außenbereich geplant um die allgemeine Parkplatzsituation im Bereich der Liegenschaft zu verbessern.</p>	
<p>7. Die Persönlichkeitsrechte der Nachbarn würden nicht berücksichtigt.</p>	<p>Es wird nicht dargelegt, welche Persönlichkeitsrechte der Nachbarn „nicht berücksichtigt“ werden, aber hätten berücksichtigt werden müssen.</p>	
<p>8. Durch das Bauvorhaben könne ein Präzedenzfall geschaffen werden.</p>	<p>Ein Zusammenhang zwischen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und weiteren Baugenehmigungen kann nicht zwingend hergestellt werden. Zum einen obliegt die Entscheidung über die Aufstellung von Bauleitplänen der Gemeindevertretung zum anderen</p>	

	entscheidet in Fällen im unbeplanten Innenbereich die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen und im Einvernehmen mit der Gemeinde.	
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

4 Stellungnahme der Bürger/in 4 vom 05.12.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>a) Art und Maß der zu errichtenden Anlage seien mit der Würdigung nachbarlicher Interessen nicht vereinbar. Das homogene Straßenbild wird massiv beeinträchtigt. Die offengelegte Planung stelle eine Verschlechterung dar; da das Gebäude „überirdisch“ an Größe und Dominanz zugenommen habe.</p> <p>b) Das Grundstück befinde sich im Wasserschutzgebiet (Zone 3). Die Gründung der Tiefgarage sei im Hinblick auf das Risiko einer Umweltbelastung zu prüfen. Deshalb sei eine „Umweltverträglichkeitsprüfung“ von der Gemeinde zu fordern.</p>	<p>Die nachbarlichen Interessen werden im Rahmen der Abwägung mit denen der Eigentümer und den öffentlichen Belangen berücksichtigt. Die pauschale Behauptung kann deshalb nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Weder eine Wohnbebauung noch eine Tiefgarage sind in der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsgesetzes / UVP-Gesetz) enthalten. Aufgrund der Aufstellung des Plans als Bebauungsplan der Innenentwicklung kann wird das Bauleitplanverfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt. Unabhängig davon ist die Lage im Wasserschutzgebiet zu bewerten. Hierzu ist der entsprechende Hinweis auf das vorhandene Wasserschutzgebiet, unter III.3 in den Plan aufgenommen.</p> <p>Eine bereits auf Veranlassung des Vorhabenträgers durchgeführte geotechnische Untersuchung hat ergeben, dass im Gründungsbereich des geplanten Bauvorhabens kein Grundwasser ansteht und in der im Gründungsbereich vorgefundenen Bodenschicht (Granit) auch nicht mit freiem Grundwasser zu rechnen ist. Eine Beeinflussung des Grundwassers bzw. der Grundwasserfließrichtung durch die geplante Baumaßnahme ist nicht erkennbar. (Anlage: Felduntersuchung zur Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse)</p> <p>Aufgrund des Vorhabenbezugs und eines Vorhabenträgers kann die weitergehende Ermittlung möglicherweise auftretenden Schichtenwassers im Rahmen der Objektplanung erfol-</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 4:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>

<p>c) Es werde der Begriff des Zweifamilienhauses statt Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung benutzt, um die „drastische Erweiterung“ von Wohneinheiten im Verhältnis zum Bestand zu mindern.</p> <p>d) Statt einer Verdichtung sei das Interesse des Vorhabenträgers ausschließlich die "Projektentwicklung und Gewinnerzielung". Ein Interesse an einer nachhaltigen, sozialen und umgebungsverträglichen Wohnraumbeschaffung bestehe nicht.</p> <p>e) Aufgrund der „Entwurfsdarstellung“ müsse davon ausgegangen werden, dass ein drittes Vollgeschoss entstehen werde.</p> <p>f) Die Werte in der Planung von GRZ (0,4) und GFZ (0,8) weichen erheblich von denen der umgebenden Grundstücke ab; sie seien nochmals zu überprüfen.</p>	<p>gen. Dann notwendige Vorkehrungen bzw. notwendige Genehmigungen und Erlaubnisse sind Gegenstand nachfolgender baurechtlicher und wasserrechtlicher Verfahren.</p> <p>Planungsrechtlich - und im Hinblick auf die gemeindliche Stellplatzsatzung - handelt es sich bei dem derzeitigen Gebäude um ein Zweifamilienhaus. Die Bezeichnung ist auch für das, offensichtlich vom Stellungnehmenden gewünschte, Abwägungsergebnis nicht zielführend, da die Zunahme der Zahl der Wohneinheiten in einem Gebäude dem durch Bundesrecht vorgegebenen Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich zwecks Schonung von Außenbereichsflächen dient. Darüber hinaus ist die Zahl der Wohneinheiten in einem Gebäude nicht nachbarschützend.</p> <p>Die Spekulation über das „Interesse des Vorhabenträgers“ ist nicht planungsrelevant. Es wird nicht begründet, warum die vorgesehene Wohnraumbeschaffung aufgrund der Planung nicht nachhaltig, sozial und umgebungsverträglich sein könnte.</p> <p>Die rechtsverbindliche Planung setzt eindeutig maximal 2 Vollgeschosse fest. Die Aussage der Stellungnahme ist als spekulativ zurückzuweisen.</p> <p>Die aktuelle Planung setzt GRZ und GFZ mit 0,4 bzw. 0,7 fest. Die Werte sind unstrittig höher als die Ausnutzung umgebender Grundstücke. Dadurch ist u.a. das Erfordernis zur Bauleitplanung begründet. Im Rahmen der Nachverdichtung wäre es kontraproduktiv, niedrigere Werte festzusetzen.</p> <p>Bei einer GRZ von 0,2 (wie sie laut Stellungnahme auf den Liegenschaften Auf der Schmelz 10 und 8 vorhanden ist) müsste ein Grundstück die Mindestgröße von 600 m² haben, um ein Haus der Grundfläche von 120 m² zu errichten. Damit käme ein regionalplanerischer Dichtewert von 16-20 WE/ha zustande. Die Regionalplanung fordert aber selbst für den ländlichen Raum</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>g) Die First- und Traufhöhen der Gebäude der gegenüberliegenden Straßenseite seien nicht berücksichtigt.</p> <p>h) Nur ein zusätzlicher Gästeparkplatz für 5 Wohneinheiten würde die „angespannte Parksituation“ verschlechtern.</p>	<p>– zu dem Roßdorf aufgrund seiner Nähe zu Darmstadt und des guten ÖPNV-Angebots nicht gehört – Mindestwerte von 25 – 40 WE/ha. Für den Bereich Roßdorf (verstädterte Besiedlung im Ordnungsraum) werden 35 – 50 WE/ha gefordert. Selbst wenn die Werte für Bruttobauland gelten, werden sie nicht auch nur annähernd erreicht. Insofern ist die Ausweisung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gerechtfertigt.</p> <p>Es wurden die Gebäudehöhen auf der Straßenseite, auf der das Vorhaben geplant ist, aufgenommen. Da es nicht um einen Nachweis des Einfügens nach § 34 BauGB geht, obliegt es der Planaufstellung, die erforderlichen Angaben zu ermitteln und ggf. darzustellen. Es wird nicht begründet und ist auch nicht nachvollziehbar, inwiefern die Berücksichtigung gegenüberliegender First- und Traufhöhen zu einem anderen Ergebnis der Planung bzw. der Abwägung hätten führen müssen. Beeinträchtigungen durch z. B. den Schattenwurf des Neubaus können aufgrund des Abstandes von mindestens 20 m zu den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite als nicht erheblich angesehen werden.</p> <p>Die Stellplatzsatzung der Gemeinde wird durch den zusätzlichen Stellplatz übererfüllt. Eine Verschlechterung der Parksituation kann daraus keinesfalls begründet werden.</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

5 Stellungnahme der Bürger/in 5 vom 04.12.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>1. Der Neubau füge sich nicht in die Umgebung ein. Das sei vom Vorhabenträger und der Planerin am Runden Tisch im Mai bestätigt worden. 2 Doppelhäuser würden zur innerörtlichen Verdichtung beitragen und „ins Bild passen“.</p>	<p>Das Erfordernis der Bauleitplanung wurde immer von allen Beteiligten dadurch begründet, dass das geplante Vorhaben sich nicht einfüge. Ein Vorhaben, das sich wie gewünscht, nach § 34 BauGB einfügt, bedarf keiner Bauleitplanung.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 5:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>

2. Es gebe Beispiele in der Literatur, wonach die Aussage, „ein Zusammenhang zwischen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und weiteren Baugenehmigungen kann nicht zwingend hergestellt werden“, falsch und irreführend sei. Es werde ein Präzedenzfall geschaffen, Beispiele gebe es im Internet. Es wird eine Bebauung nach § 34 BauGB vorgeschlagen.

3. Es gebe keine Flachdächer in der Umgebung. Ein massiver Flachbau sei störend. Flachdächer würden „nur aus Kostengründen gemacht, um sich die Kosten für ein Dach zu sparen“.

4. Das Gebäude am Heilmannsrain 6 werde um mehr als 2,10 m auf der Länge von 18 m überragt. „Von Wohnzimmer, Wintergarten und dem kompletten Garten“ sehe man auf eine „massive Hauswand“. Das habe eine „sehr erdrückende“ Wirkung. Das Haus auf der Westseite (Auf der Schmelz 9) werde um ca. 90 cm überragt.

Durch die offene Bauweise sei von dem Neubau ein Rundumblick in alle Richtungen möglich. Dadurch sei „eine ungehinderte Einsicht in den gesamten Garten, Wintergarten, Wohnzimmer und Flur möglich“. Ein Sichtschutz sei wegen der „schieren Größe“ des Neubaus nicht möglich. Er müsste mehr als 10 m hoch sein, um zu wirken. Die Privatsphäre würde erheblich gestört. Es wird ein „Bau nach klassischer Methode“ mit 4 Wohneinheiten vorgeschlagen.

Die Abmessungen von 2 Doppelhäusern können durchaus die Größe des jetzt vorgesehenen Vorhabens erreichen. Es ist unstrittig, dass auch alternative Möglichkeiten zur Erweiterung von Wohnraum auf dem Grundstück bestehen. Diesbezügliche Entscheidungen obliegen jedoch – im Rahmen des anzuwendenden Rechts – dem Eigentümer. Dieser Rechtsetzung dient das Planverfahren.

Auch wenn es andere Beispiele gibt (Quellen sind nicht benannt), gilt die Aussage, dass ein Zusammenhang nicht **zwingend** hergestellt werden kann. Baugenehmigungen nach § 34 BauGB sind immer Einzelfallentscheidungen. Sie trifft die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen im Einvernehmen mit der Gemeinde. Dabei sind umfangreiche Regelungen und Rechtsprechungen (z. B. Maßstabsbildung, Ausreißer, Bestimmung der „näheren Umgebung“, Definition des „Rahmens“, in den sich ein Vorhaben Einfügen muss) zu beachten.

Sind nachbarschützende Belange verletzt, besteht ein Klagerecht der betroffenen Nachbarn.

Die geäußerte Vermutung ist städtebaulich nicht relevant.

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass zur Liegenschaft der Stellungnehmenden hin eine massive Wand errichtet werden wird. Vielmehr werden Fensteröffnungen vorhanden sein, die die - im folgenden Satz unerwünschte - Einsicht in das eigene Grundstück ermöglichen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung kann durch die Einschränkung des Ausblicks durch Fenster einzelner Räume nicht hergeleitet werden. Vielmehr ist lt. Rechtsprechung das gesamte Wohngrundstück in die Betrachtung einzubeziehen. Entsprechendes gilt auch für die Einsichtmöglichkeiten, die in einem bebauten Gebiet als üblich hinzunehmen sind – selbst wenn sie bisher nicht bestanden. Das Anbringen technischer und

<p>5. Die vorgesehenen Stellplätze wären nicht ausreichend. Es würden trotzdem Fahrzeuge auf der Straße parken. Die angespannte Situation würde verschlimmert. Die Wohneinheiten sollten auf 4 reduziert werden.</p> <p>6. Von der Straßenseite passe sich der Neubau nicht in die vorhandene Häuserflucht ein. Ein Nachweis sei vor 5 Jahren für eine Gaube erforderlich gewesen. Die Grundfläche des Neubaus solle reduziert werden.</p>	<p>baulicher Vorkehrungen zum Sichtschutz ist zumutbar. Der Begriff des Rechtskonstrukts der „erdrückenden Wirkung“ wird wiederholt gegen das Vorhaben angeführt. Nach der Rechtsprechung (u.a. OVG NRW, Urteil vom 29.08.2005- 10A 3138/2 u.a. bezugnehmend auf den Beschluss des OVG Münster vom 15.05.2002) kann eine erdrückende Wirkung jedoch nur angenommen werden, wenn das „erdrückende“ Gebäude derart übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigenen baurechtlichen Charakter wahrgenommen wird. Das kann für das Gebäude der Stellungnehmenden in Bezug auf das Vorhaben nicht geltend gemacht werden. Die Gebäude werden an der engsten Stelle einen Abstand von ca. 12 m haben und durch einen Feldweg getrennt sein.</p> <p>Die Stellplätze werden entsprechend der kommunalen Satzung (+1 zusätzlicher) auf dem Baugrundstück errichtet werden. Es sind 2 Stellplätze je WE in der Tiefgarage, die zwingend den WE zugeordnet werden. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass - wie in der Nachbarschaft - ausreichend Stellplätze vorhanden sind und ordnungsgemäß genutzt werden. Eine Verschlechterung der Situation allein aufgrund der beabsichtigten Neubebauung kann ausgeschlossen werden. Vielmehr kann auch durch Umnutzung vorhandener Gebäude die Zahl der Fahrzeuge, die den Straßenquerschnitt belasten, zunehmen – selbst, wenn notwendige Stellplätze - wie bei einer Neubebauung - auf den Grundstücken nachgewiesen werden.</p> <p>Durch das Vorhaben wird ein zusätzlicher, über die Anforderungen der Stellplatzsatzung hinausgehender, Pkw-Stellplatz im Außenbereich geplant um die allgemeine Parkplatzsituation im Bereich der Liegenschaft zu verbessern.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen offenen Bauweise und der Abstände der Wohngebäude von der Straße mit begrünten Vorgärten sind „Häuserfluchten“ nicht wahrnehmbar. Vielmehr beträgt –</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>7. Der Neubau habe eine erdrückende Wirkung. Auch bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften könne (lt. OVG Münster 2009) ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot vorliegen. Der Hinweis, dass die Einhaltung der Abstandsflächen das einzige Kriterium ist, sei irreführend und falsch. Laut gängiger Rechtsprechung könne eine erdrückende Wirkung gegeben sein, „wenn das Gebäude z.B. in der Art erheblich abweicht, aber auch sich in den Abmessungen und Volumen sich erheblich von der umgebenden Bebauung abhebt. Die Abstandsflächen spielen hier eine untergeordnete Rolle“. Das sei hier der Fall. Es wird vorgeschlagen, 4 Wohneinheiten auf 2 Doppelhäuser zu verteilen.</p> <p>8. Es würde bezahlbarer Wohnraum zugunsten von hochpreisigem Wohnraum zerstört.</p> <p>9. Es wird auf allgemeine Äußerungen politischer Parteien zur Eindämmung von Bodenspekulation hingewiesen u.a. auf ein Schreiben der SPD Hessen, das nicht beigelegt ist.</p>	<p>aufgrund der nicht rechtwinklig zum Straßenverlauf verlaufenden Grundstücksgrenzen - der Abstand der nordwestlichen Gebäudeecken bzw. des Baufensters jeweils 5 m, der der nordöstlichen Gebäudepunkte jeweils 7,5 m von der Straße. Die Eckpunkte können jeweils durch Linien verbunden werden.</p> <p>Der Zusammenhang zwischen einer Gaube und der „Häuserflucht“ ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Zur „erdrückenden Wirkung“ siehe Nr. 4 der Stellungnahme.</p> <p>Der Beschluss des OVG Münster besagt, dass die Einhaltung der Abstandsflächen nicht alleiniges Kriterium für die Beachtung des Rücksichtnahmegebots ist. Bei diesem Beschluss ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich der Gesetzgeber des Landes NRW – anders als andere Länder z.B. Hessen – zuvor für eine Reduzierung der Abstandsflächen zu Lasten der Nachbarn entschieden hatte, um Nachverdichtungspotenzial zu heben.</p> <p>Der beanstandete Hinweis lautet: „Nach der Rechtsprechung ist eine „erdrückende“ Wirkung i.d.R. ausgeschlossen, wenn die landesrechtlichen Abstandsvorschriften eingehalten sind.“</p> <p>Insofern ist er nicht falsch und irreführend. Vielmehr besagt auch die aktuelle Kommentierung (2019), dass die Gerichte weiterhin vom Grundsatz des BVwG vom 11.01.1999 ausgehen, wonach bei Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsvorschriften, nicht gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme verstoßen werde. Es scheint nicht zielführend, Zitate aus verschiedenen Rechtsprechungen - die sich auf konkrete Einzelfälle beziehen - gegen das Vorhaben anzuführen. Von einer Vergleichbarkeit kann nicht ausgegangen werden.</p> <p>Zunächst ist vorhandener Wohnraum durch Handeln des Voreigentümers und Verzögerung der Bauleitplanung dem Wohnungsmarkt entzogen. Das Preissegment des neu zu schaffenden Wohnraums ist unbekannt und planungsrechtlich nicht relevant.</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Absicht der Planung sei in erster Linie Gewinnmaximierung auf Kosten von bezahlbarem Wohnraum. Dabei fehlt der Hinweis, ob es sich bei dieser Aussage um ein Statement der Partei oder eine Aussage des Stellungnehmenden handelt.

Den Landesvertretern von SPD und CDU sei klar, dass Gemeinden oft wegen knapper Finanzen Entscheidungen „pro Investor“ trafen. Gegen diesen Schritt wurde das Gesetz „Starke Heimat Hessen“ eingeführt.

Die Aussage der Gemeinde, „um jeden Preis innerörtliche Verdichtung lt. Bundesregierung durchführen zu müssen“, decke sich nicht mit der Aussage der Landesregierung. Diese spreche von maßvoller Verdichtung, die auch mit ein bis zwei Doppelhäusern erreicht werden könne.

10. Obwohl es lt. BauGB vorgeschrieben sei, habe man keine Rückmeldung auf die Einwendungen zur 1. Offenlage erhalten. Aufgrund der Anonymisierung sei es nicht nachvollziehbar, welche Punkte bearbeitet wurden. „Nachweislich“ seien verschiedene Punkte der fristgemäß eingereichten Einsprüche nicht bearbeitet worden. Deshalb sei eine Überprüfung durch den Anwalt nicht möglich gewesen. Es wird gefordert, „den Kommentar zu der Prüfung und die Beschlussempfehlungen für die Gemeindevertreter“ so zu verfassen, dass sie durch den Anwalt nachvollziehbar überprüft werden können“. Eine schriftliche Eingangsbestätigung wird gefordert.

Der Verweis auf Stellungnahmen, die nicht im Rahmen des Verfahrens bei der Gemeinde vorgelegt wurden, ist verfahrensrechtlich nicht von Bedeutung.

Die Aussagen sind allgemein und haben weder einen Bezug zum konkreten Vorhaben noch zur Finanzsituation bzw. der Veranlassung der Gemeinde zur Durchführung des Planverfahrens.

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit entscheidet die Gemeinde über die städtebauliche Entwicklung. Ihr kommt dabei ein weiterer Gestaltungsspielraum zu. Der Begriff der „maßvollen Verdichtung“ ist für den konkreten Fall undefiniert. Sie kann der vorliegenden Planung nicht abgesprochen werden.

Die Fokussierung auf Doppelhäuser ist nicht nachvollziehbar. 2 Doppelhäuser können das gleiche Volumen wie das geplante Vorhaben einnehmen; allerdings bieten sie eine Wohneinheit weniger.

Lt. Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.11.2002 (BVerwG 4 BN 52.02) verlangt § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB nicht, dass das Ergebnis der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen zum Entwurf eines Bebauungsplans den Stellungnehmenden vor dem Satzungsbeschluss mitgeteilt wird.

Somit besteht weder eine gesetzliche noch eine höchstrichterliche Verpflichtung, einer gewünschten Vorabinformation zu entsprechen, damit die Möglichkeit besteht, zu bewerten, ob bzw. welche der Einsprüche berücksichtigt wurden. Die Änderungen wurden öffentlich vorgetragen und diskutiert; die wesentlichen Änderungen sind in der öffentlichen Bekanntmachung zur erneuten Offenlage beschrieben. Auch am offenliegenden Bauleitplan sind die Prüfergebnisse zu erkennen.

Die Aussage, dass „nachweislich“ Einsprüche nicht bearbeitet wurden, lässt vermuten, dass Ergebnisse der Bearbeitung bekannt sind. Insofern ist die Aussage in der Stellungnahme wider-

	<p>sprüchlich. Die Stellungnahmen wurden vollständig und sachgerecht bearbeitet. Nachweise fehlender Bearbeitung wurden nicht erbracht.</p> <p>Die Beschlussempfehlungen für die Gemeindevertreter entsprechen den diesbezüglichen Erfordernissen. Besondere Anforderungen einzelner Stellungnehmender bzw. derer Beauftragten sind dabei nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Die Eingangsbestätigung ist erfolgt.</p>	
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

6 Stellungnahme der Bürger/in 6 vom 04.12.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>Die Stellungnahme entspricht der Stellungnahme Nr. 5.</p> <p>Der letzte Punkt (10) ist gekürzt. Er fordert ausschließlich eine schriftliche Eingangsbestätigung.</p>	Siehe Nr. 5	<p><u>Beschlussempfehlung zu 6:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>

7 Stellungnahme der Bürger/in 7 vom 04.12.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>Die Stellungnahme entspricht der Stellungnahme Nr. 5.</p> <p>Der letzte Punkt (10) ist gekürzt. Er fordert ausschließlich eine schriftliche Eingangsbestätigung.</p>	Siehe Nr. 5	<p><u>Beschlussempfehlung zu 7:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>

8 Stellungnahme der Bürger/in 8 vom 20.11.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<ol style="list-style-type: none"> Die zur Bebauung vorgesehene Fläche sei zu groß, sie weiche erheblich von der Umgebung ab. Das Flachdach füge sich nicht in die Umgebung ein. Es sei ein Neubau geplant, der nicht 	<p>Durch die Abweichung wird die Planaufstellung erforderlich.</p> <p>Würde sich der Neubau nach § 34 BauGB in die Umgebung einfügen, wäre die Planaufstellung</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 8:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>

<p>nach „§ 34 HBO“ errichtet werden könne. Deshalb sei der Bauantrag vom Kreisbauamt an die Gemeinde zur Entscheidung überwiesen worden.</p> <p>3. Die Häuserflucht verschiebe sich zur Straße und zum Feld. Durch die Neuplanung der Tiefgaragenzufahrt würde das Gebäude um 0,9 m höher als im vorhergehenden Entwurf. Die Nachbargebäude würden optisch erdrückt.</p> <p>4. Das Nutzungskonzept des Wohngebietes mit Ein- und Zweifamilienhäusern würde nachhaltig verändert. Statt eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung solle ein „5 Parteienhaus“ gebaut werden.</p> <p>5. Der Schutz der Privatsphäre würde beeinträchtigt. Von den Balkonen könne man auf die Terrasse und in den Garten schauen. Im Gegenzug könne man von unten nicht auf die Balkone</p>	<p>nicht erforderlich. Das Kreisbauamt könnte – im Einvernehmen mit der Gemeinde - entscheiden.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen offenen Bauweise und der Abstände der Wohngebäude von der Straße mit begrünten Vorgärten sind „Häuserfluchten“ nicht wahrnehmbar. Vielmehr beträgt – aufgrund des Straßenverlaufs - der Abstand der westlich der geplanten Neubebauung gelegenen Wohngebäude von der Straßenparzelle jeweils ca. 7,5 m an deren östlicher Gebäudekante und ca. 5 m an deren westlicher Gebäudekante. Diese Abstände werden auch bei der geplanten Neubebauung eingehalten.</p> <p>Durch die Bebauungstiefe ist die hintere Gebäudekante der Neubebauung zwar gegenüber der Nachbarbebauung um ca. 3 m zum Feldrand hin verschoben, daraus kann jedoch nicht hergeleitet werden, dass die Nachbargebäude optisch „erdrückt“ werden.</p> <p>Der Begriff des Rechtskonstrukts der „erdrückenden Wirkung“ wird wiederholt gegen das Vorhaben angeführt. Nach der Rechtsprechung (u.a. OVG NRW, Urteil vom 29.08.2005- 10A 3138/2 u.a. bezugnehmend auf den Beschluss des OVG Münster vom 15.05.2002) kann eine erdrückende Wirkung jedoch nur angenommen werden, wenn das „erdrückende“ Gebäude derart übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigenen baurechtlichen Charakter wahrgenommen wird. Das kann in Bezug auf das Vorhaben nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Das Nutzungskonzept „Wohnen“ bleibt durch die Bauleitplanung unverändert. Die Zahl der Wohneinheiten ist dabei unbeachtlich. Sie ist nicht nachbarschützend.</p> <p>Die Terrasse der Stellungnehmenden ist ca. 30 m von den Balkonen des Neubaus entfernt. Entfernungen, die Einsichtsmöglichkeiten, sind lt. Rechtsprechung in einem bebauten Gebiet regelmäßig als üblich hinzunehmen – selbst wenn sie bisher</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>schauen. Deshalb sei eine mögliche Abwägung mit der Argumentation der gegenseitigen Einsichtnahme irreführend.</p> <p>6. Man nutze einen holzbefeuerten, feuerpolizeilich zugelassenen Kaminofen zur Beheizung der Wohnung. Man befürchte Nachbarschaftszwist, da sich eine Rauchentwicklung nicht vermeiden lasse und sich das geplante Staffelgeschoss auf gleicher Höhe wie die Kaminöffnung befände.</p> <p>7. Man befürchte, dass Fahrzeuge auf der „viel zu engen Durchgangsstraße“ geparkt werden. Aufgrund der Installation einer Blitzersäule in der Wilhelm-Leuschner-Straße habe sich der Anteil durchfahrender Lkw erhöht.</p> <p>8. Durch den zunehmenden Verkehr werden sich Probleme bezüglich der Durchfahrten von Räum- und Streudiensten sowie Notdiensten erheblich verstärken.</p>	<p>nicht bestanden. Das Anbringen technischer und baulicher Vorkehrungen zum Schutz ist zumutbar. Auch ist das gesamte Wohngrundstück in die Betrachtung einzubeziehen; es verbleiben private Rückzugsräume im Außenbereich.</p> <p>Die mögliche Beeinträchtigung einer neuen Nachbarschaft durch eigene Rauchemissionen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie obliegt anderen öffentlich- und privatrechtlichen Verfahren. Insbesondere kann sie nicht gegen eine planungsrechtliche Veränderung angeführt werden.</p> <p>Die Stellplätze werden entsprechend der kommunalen Satzung (+1 zusätzlicher) auf dem Baugrundstück errichtet werden. Es sind 2 Stellplätze je WE in der Tiefgarage, die zwingend den WE zugeordnet werden. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass - wie in der Nachbarschaft - ausreichend Stellplätze vorhanden sind und ordnungsgemäß genutzt werden. Eine Verschlechterung der Situation allein aufgrund der beabsichtigten Neubebauung kann ausgeschlossen werden. Vielmehr kann auch durch Umnutzung vorhandener Gebäude die Zahl der Fahrzeuge, die den Straßenquerschnitt belasten, zunehmen – selbst, wenn notwendige Stellplätze - wie bei einer Neubebauung - auf den Grundstücken nachgewiesen werden.</p> <p>Durch das Vorhaben wird ein zusätzlicher, über die Anforderungen der Stellplatzsatzung hinausgehender, Pkw-Stellplatz im Außenbereich geplant um die allgemeine Parkplatzsituation im Bereich der Liegenschaft zu verbessern.</p> <p>Eine Behinderung von Einsatzfahrzeugen an 4 zusätzlichen Wohneinheiten an einer Straße von der Länge der Straße Auf der Schmelz festzumachen, erscheint nicht begründbar. Falls bereits jetzt Behinderungen zu verzeichnen sind, sollten verkehrslenkende Maßnahmen vorgesehen werden. Sie sind jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>9. Man sei von der Alten Bahnhofstraße auf die Schmelz gezogen, um dort ruhiger zu wohnen. Jetzt befürchte man eine ähnliche Verkehrs- und Parksituation wie in der Alten Bahnhofstraße.</p>	<p>Die vorgelegte Bauleitplanung vermag nicht allein die verkehrliche Situation des Straßenzuges Auf der Schmelz wesentlich zu verändern.</p>	
<p>10. Man habe die Sorge, dass sich die Bauform in der Gemeinde weiter ausbreite und durch den Neubau ein Präzedenzfall geschaffen werde.</p>	<p>Ein Zusammenhang zwischen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und weiteren Baugenehmigungen kann nicht zwingend hergestellt werden. Zum einen obliegt die Entscheidung über die Aufstellung von Bauleitplänen der Gemeindevertretung zum anderen entscheidet in Fällen im unbeplanten Innenbereich die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen und im Einvernehmen mit der Gemeinde.</p>	

9 Stellungnahme der Bürger/in 9 vom 02.12.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>Unter dem Begriff: <u>Politische Situation</u> werden allgemeine Aussagen politischer Parteien wiedergegeben und auf das konkrete Vorhaben bezogen. Dabei wird auf Äußerungen politischer Parteien zur Eindämmung von Bodenspekulation hingewiesen u.a. auf ein Schreiben der SPD Hessen, das nicht beigelegt ist.</p> <p>Absicht der Planung sei in erster Linie Gewinnmaximierung auf Kosten von bezahlbarem Wohnraum. Dabei fehlt der Hinweis, ob es sich bei dieser Aussage um ein Statement der Partei oder eine Aussage des Stellungnehmenden handelt.</p> <p>Den Landesvertretern von SPD und CDU sei klar, dass Gemeinden oft wegen knapper Finanzen Entscheidungen „pro Investor“ treffen. Gegen diesen Schritt wurde das Gesetz „Starke Heimat Hessen“ eingeführt.</p> <p>Die Aussage der Gemeinde, „um jeden Preis innerörtliche Verdichtung lt. Bundesregierung durchführen zu müssen“, decke sich nicht mit der Aussage der Landesregierung. Diese spreche von maßvoller Verdichtung, die auch mit ein bis zwei</p>	<p>Der Verweis auf Stellungnahmen, die nicht im Rahmen des Verfahrens bei der Gemeinde vorgelegt wurden, ist verfahrensrechtlich nicht von Bedeutung.</p> <p>Die Aussagen sind allgemein und haben weder einen Bezug zum konkreten Vorhaben noch zur Finanzsituation bzw. der Veranlassung der Gemeinde zur Durchführung des Planverfahrens.</p> <p>Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit entscheidet die Gemeinde über die städtebauliche Entwicklung. Ihr kommt dabei ein weiterer Gestaltungsspielraum zu. Der Begriff der „maßvollen Verdichtung“ ist für den konkreten Fall undefiniert. Sie kann der vorliegenden Planung nicht abgesprochen werden.</p> <p>Die Fokussierung auf Doppelhäuser ist nicht nachvollziehbar. 2 Doppelhäuser können das gleiche Volumen wie das geplante Vorhaben einnehmen; allerdings bieten sie eine Wohneinheit weniger. Weshalb dadurch die (der bisherigen Planung abgesprochene) „Sozialverträglichkeit“ hergestellt werden könnte, ist nicht nachvollziehbar begründet.</p>	<p>Beschlussempfehlung zu 9:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>

Doppelhäusern erreicht werden könne. „Gewinnbringendes Investieren und Bauen seien auch „sozialverträglich“ möglich“.

1. Auch nach der Planänderung sei das Gebäude dominant und berücksichtige nicht die gegenüberliegende Bebauung: Nach der Rechtsprechung könne auch ein Gebäude, das die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften einhalte, das Rücksichtnahmegebot verletzen und eine erdrückende Wirkung ausüben. Das sei bei der Planung der Fall, da sich das Gebäude von den umliegenden massiv abhebe.

2. Die Änderung der Zufahrt führe zu einer „drastischen Zunahme von Licht- (Scheinwerfer) Lärm- und Abgasbelastung. Zwar verbessere sich die Situation für die Nachbarn, die eigene Situation würde jedoch verschlechtert. Die Nachverdichtung an dieser Stelle sei nicht nachbarschaftsverträglich. Die Zahl der Wohneinheiten sei zu hoch.

Der Begriff des Rechtskonstrukts der „erdrückenden Wirkung“ wird wiederholt gegen das Vorhaben angeführt. Nach der Rechtsprechung (u.a. OVG NRW, Urteil vom 29.08.2005- 10A 3138/2 u.a. bezugnehmend auf den Beschluss des OVG Münster vom 15.05.2002) kann eine erdrückende Wirkung jedoch nur angenommen werden, wenn das „erdrückende“ Gebäude derart übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigenen baurechtlichen Charakter wahrgenommen wird. Das kann für das im Abstand von ca. 25 m gegenüberliegende Gebäude der Stellungnehmenden in Bezug auf das Vorhaben nicht geltend gemacht werden.

Ein Beschluss des OVG Münster besagt zwar, dass die Einhaltung der Abstandsflächen nicht **alleiniges** Kriterium für die Beachtung des Rücksichtnahmegebots ist. Bei diesem Beschluss ist allerdings zu berücksichtigen, dass sich der Gesetzgeber des Landes NRW – anders als andere Länder z.B. Hessen – zuvor für eine Reduzierung der Abstandsflächen „zu Lasten der Nachbarn“ entschieden hatte, um Nachverdichtungspotenzial zu heben.

Die geänderte Tiefgaragenzufahrt befindet sich nicht gegenüber der Terrasse oder eines Wohnraumes der Liegenschaft der Stellungnehmenden, sondern gegenüber der Abstandsfläche, die mit einem Carport bebaut ist. Daneben wurde eine Garage errichtet; erst dann ist die Wohnraumnutzung auf dem Grundstück angeordnet, so dass die Scheinwerfer aus der Tiefgarage ausfahrender Pkw nicht in Richtung Terrasse oder Wohnräume weisen, sondern zu Carport und Garagenzufahrt.

Durch die Reduzierung der Wohneinheiten wurde die vermeintliche Belastung der Einwendenden reduziert.

<p>3. Die angespannte Parksituation würde verschärft. Räumdienste würden schon jetzt durch parkende Fahrzeuge behindert. Die Reduzierung von 6 auf 5 WE und die Einrichtung eines Besucherstellplatzes seien keine grundlegende Änderung.</p>	<p>Die Stellplätze werden entsprechend der kommunalen Satzung (+1 zusätzlicher) auf dem Baugrundstück errichtet werden. Es sind 2 Stellplätze je WE in der Tiefgarage, die zwingend den WE zugeordnet werden. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass - wie in der Nachbarschaft - ausreichend Stellplätze vorhanden sind und ordnungsgemäß genutzt werden. Eine Verschlechterung der Situation allein aufgrund der beabsichtigten Neubebauung kann ausgeschlossen werden. Vielmehr kann auch durch Umnutzung vorhandener Gebäude die Zahl der Fahrzeuge, die den Straßenquerschnitt belasten, zunehmen – selbst, wenn notwendige Stellplätze - wie bei einer Neubebauung - auf den Grundstücken nachgewiesen werden.</p> <p>Durch das Vorhaben wird ein zusätzlicher, über die Anforderungen der Stellplatzsatzung hinausgehender, Pkw-Stellplatz im Außenbereich geplant um die allgemeine Parkplatzsituation im Bereich der Liegenschaft zu verbessern.</p> <p>Eine Behinderung von Einsatzfahrzeugen an 4 zusätzlichen Wohneinheiten an einer Straße von der Länge der Straße Auf der Schmelz festzumachen, erscheint nicht begründbar. Falls bereits jetzt Behinderungen zu verzeichnen sind, sollten verkehrslenkende Maßnahmen vorgesehen werden. Sie sind jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p>	
<p>4. Der Neubau rücke näher an das Haus auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Man befürchte die Verletzung der Privatsphäre durch mögliche Einblicke in Vorgarten, Wohnung und Terrasse.</p>	<p>Die Vorderkante des Neubaus rückt ca. 2 m weiter nach Norden. Zum Gebäude der Einwendenden bleibt ein Abstand von ca. 22 m.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass die Aufenthaltsräume des Neubaus nach Süden zum Feldrand und nicht nach Norden zur Straße hin orientiert sein werden. Unabhängig davon verbleiben jedoch auf dem Grundstück Freibereiche, die von dem Neubau nicht mehr als ortsüblich eingesehen werden können. Die Einsichtnahme in einen Wohnraum von der gegenüberliegenden Straßenseite führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung. Insbesondere ist das Anbringen von Maßnahmen wie Gardinen, Jalousien etc. zumutbar und geeignet, vor unerwünschten Einblicken zu schützen.</p>	

<p>5. Durch den Neubau, der größer als die bestehende Bebauung ist, befürchte man einen Schattenwurf auf Südterrasse und Wohnraum.</p> <p>6. Durch den Neubau würde ein Präzedenzfall geschaffen. Sozialstruktur und Infrastruktur des von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohngebietes würden zum Nachteil verändert. Man befürchte „Verschwinden des dörflichen Charakters und eine Anonymisierung und Verstädterung“.</p> <p>7. Durch den geplanten Neu befürchte man einen Wertverlust des Grundstücks, der Immobilie und somit die Gefährdung der Altersvorsorge.</p> <p>8. Man befürchte Schäden durch die Baumaßnahme, insbesondere durch Bohrungen für die Tiefgarage</p>	<p>Das bereits erwähnte Urteil des OVG Münster vom 09.02.2009 führt u.a. aus, dass in einem bebauten Innenbereich immer damit gerechnet werden muss, dass es durch eine Bebauung zur Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt. Aufgrund der Gebäudeabstände wird diese – wenn überhaupt, so jahreszeitlich beschränkte - Verschattung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.</p> <p>Ein Zusammenhang zwischen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und weiteren Bauvorhaben kann nicht zwingend hergestellt werden. Nachteilige Veränderung von Sozial- und Infrastruktur durch ein Mehrfamilienhaus entbehren nachvollziehbarer Grundlagen. Die subjektive Einschätzung des derzeitigen Charakters des Wohngebietes und die Befürchtungen der Verstädterung und Anonymisierung durch die Zunahme weniger Wohneinheiten sind nicht objektiv begründbar.</p> <p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den vorgesehenen Ausweisungen bzw. dessen Umsetzung bedingt nicht zwangsläufig eine Reduzierung der Grundstückswerte. Die Planaufstellung wird u.a. erforderlich, weil sich die gesetzlichen, wohnungswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen verändert haben. Die Wertentwicklung eines bebauten Grundstücks kann deshalb nicht ursächlich von einem Faktor allein abhängig gemacht werden.</p> <p>Bei Erdarbeiten auf Baugrundstücken ist die Gefahr von Gebäudeschäden auf Nachbargrundstücken grundsätzlich niemals vollständig auszuschließen. Allerdings befindet sich das Wohngebäude der Stellungnehmenden in einem Abstand von ca. 22 m auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten welche unmittelbaren Einfluss auf die Nachbarbebauung haben werden gemäß den geltenden Baunormen und Bauvorschriften entsprechende Sachverständige eingeschaltet und es wird i.d.R vor</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<p>Beginn der Bauarbeiten ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt, um später eventuell durch die Baumaßnahme verursachte Schäden feststellen zu können. Das geschieht sowohl im Interesse des Vorhabenträgers als auch der Eigentümer benachbarter Grundstücke.</p> <p>Diesbezügliche Regelungen sind jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sondern ergeben sich aus den geltenden Normen und Richtlinien für die Ausführung von Erd- und Tiefbauarbeiten.</p>	
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

10 Stellungnahme der Bürger/in 10 vom 06.12.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>Das Gebäude passe nicht in die Wohngegend; es sei zu dominant. Der geänderte Planentwurf berücksichtige nicht die Bedenken der Bürger, Das Gebäude sei höher und das Staffelgeschoss breiter. Wenn ein solches Gebäude stehe, würden weitere folgen.</p>	<p>Die äußeren Abmessungen sowohl der überbaubaren Grundstücksfläche in Teilplan 1 (18x17,20 m²) als auch des Gebäudes im Teilplan 2 (17,93x17,20 m²) sind unverändert. Nach Möglichkeit wurden die Einwendungen der Bürger/innen berücksichtigt. Es kann jedoch nicht erwartet werden, dass der Vorhabenträger seine eigenen Interessen vollständig zurückstellt. Vielmehr sind die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung des derzeitigen Zustandes mit dem öffentlichen Interesse der Bereitstellung von Wohnraum und den wirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers gerecht abzuwägen. Wie bereits öffentlich diskutiert und in der öffentlichen Bekanntmachung zur erneuten Offenlage dargelegt, bedingt die Verlegung und Verkürzung der Tiefgaragenzufahrt zugunsten der angrenzenden und gegenüberliegenden Wohnbebauung eine Zunahme der Gesamthöhe um ca. 90 cm.</p> <p>Ein Zusammenhang zwischen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und weiteren Baugenehmigungen kann nicht zwingend hergestellt werden. Zum einen obliegt die Entscheidung über die Aufstellung von Bauleitplänen der Gemeindevertretung zum anderen entscheidet in Fällen im unbeplanten Innenbe-</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 10:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>

	reich die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen und im Einvernehmen mit der Gemeinde.	
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------	--

11 Stellungnahme der Bürger/in 11 vom 06.12.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
Die geplante Bebauung sei „zu groß“. Der geänderte Planentwurf berücksichtige nicht die Bedenken der Bürger, das Gebäude sei höher und das Staffelgeschoss breiter. An der Stelle könne die Nachverdichtung durch ein nachbarschaftsverträgliches Doppelhaus erreicht werden.	Die äußeren Abmessungen sowohl der überbaubaren Grundstücksfläche in Teilplan 1 (18x17,20 m ²) als auch des Gebäudes im Teilplan 2 (17,93x17,20 m ²) sind unverändert. Nach Möglichkeit wurden die Einwendungen der Bürger/innen berücksichtigt. Es kann jedoch nicht erwartet werden, dass der Vorhabenträger seine eigenen Interessen vollständig zurückstellt. Vielmehr sind die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung des derzeitigen Zustandes mit dem öffentlichen Interesse der Bereitstellung von Wohnraum und den wirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers gerecht abzuwägen. Wie bereits öffentlich diskutiert und in der öffentlichen Bekanntmachung zur erneuten Offenlage dargelegt, bedingt die Verlegung und Verkürzung der Tiefgaragenzufahrt zugunsten der angrenzenden und gegenüberliegenden Wohnbebauung eine Zunahme der Gesamthöhe um ca. 90 cm. Es bestehen auch alternative Möglichkeiten zur Erweiterung von Wohnraum auf dem Grundstück. Diesbezügliche Entscheidungen obliegen jedoch – im Rahmen des anzuwendenden Rechts – dem Eigentümer.	<u>Beschlussempfehlung zu 11:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

12 Stellungnahme der Bürger/in 12 vom 06.12.2019

1. Größe der Grundfläche der Bebauung Die Größe der vorgesehenen Grundfläche sei zu groß. Sie weiche mit annähernd 320 m ² erheblich von der Bebauung benachbarter Grundstücke ab.	Die Grundfläche des Gebäudes weicht in ihren Abmessungen von der Bebauung der nahen Umgebung ab. Dadurch ist u. a. das Erfordernis zur Aufstellung der Bauleitplanung begründet. Die Größe der zulässigen Grundfläche der Bebauung auf einem Baugrundstück bemisst sich u.a. in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße.	<u>Beschlussempfehlung zu 12:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Diese weicht bei dem Vorhabengrundstück von den benachbarten Grundstücksgrößen erkennbar ab. Die Grundstücksgrößen der südlichen Bauzeile der Straße Auf der Schmelz reduzieren sich in beide Richtungen von dem Vorhaben weg.</p> <p>Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ist in Wohngebieten üblich und entspricht den Regelungen der BauNVO; insbesondere ist mit der Vergrößerung der zulässigen überbaubaren Grundfläche dem Erfordernis der Nachverdichtung im Innenbereich Rechnung getragen.</p>	
<p>2. Dachform Es befänden sich zu 100% „Schrägdächer“ in der Umgebung. Das abweichende Flachdach füge sich nicht in die umgebende Bebauung ein.</p>	<p>Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen, da nicht eindeutig ist, dass das Vorhaben die Einfügekriterien des § 34 BauGB erfüllt. Der Hinweis darauf ist deshalb nicht zielführend.</p> <p>Die geneigten Dächer in der Umgebung sind von großer Vielfalt. Unterschiedliche Neigungen, Firstrichtungen, Dachaufbauten, Material und Farbe der Dacheindeckung ergeben kein erkennbares städtebaulich relevantes Ortsbild, das durch ein Gebäude mit Flachdach gestört werden könnte.</p>	
<p>3. Häuserfluchten Die „Häuserfluchten“ verschieben sich aufgrund der größeren Kantenlänge sowohl zur Straße als auch zum Feld hin. Das Haus des Stellungnehmenden würde optisch erdrückt.</p>	<p>Aufgrund der vorhandenen offenen Bauweise und der Abstände der Wohngebäude von der Straße mit begrünten Vorgärten sind „Häuserfluchten“ nicht wahrnehmbar. Vielmehr beträgt – aufgrund des Straßenverlaufs - der Abstand der westlich der geplanten Neubebauung gelegenen Wohngebäude von der Straßenparzelle jeweils ca. 7,5 m an deren östlicher Gebäudekante und ca. 5 m an deren westlicher Gebäudekante. Diese Abstände werden auch bei der geplanten Neubebauung eingehalten. Die Abstände der Gebäude östlich der geplanten Bebauung – östlich des Feldwegs – zur Straßenparzelle sind geringer.</p> <p>Aufgrund der Bebauungstiefe ist die hintere Gebäudekante der Neubebauung zwar gegenüber der Nachbarbebauung Auf der Schmelz 9 um ca. 3 m zum Feldrand hin verschoben, daraus kann jedoch nicht hergeleitet werden, dass das Nachbargebäude optisch „erdrückt“ wird. Der Begriff</p>	

	<p>des Rechtskonstrukts der „erdrückenden Wirkung“ wird wiederholt gegen das Vorhaben angeführt. Nach der Rechtsprechung (u.a. OVG NRW, Urteil vom 29.08.2005- 10A 3138/2 u.a. beziehungsweise auf den Beschluss des OVG Münster vom 15.05.2002) kann eine erdrückende Wirkung jedoch nur angenommen werden, wenn das „erdrückende“ Gebäude derart übermächtig ist, dass das „erdrückte“ Gebäude nur noch oder überwiegend wie eine von einem „herrschenden“ Gebäude dominierte Fläche ohne eigenen baurechtlichen Charakter wahrgenommen wird. Nach Westen grenzt das Wohngebäude des Stellungnehmenden an, dessen Abstandsfläche zum Vorhabengrundstück lediglich 2,5 m beträgt. Die Garage überbaut das Vorhabengrundstück um ca. 75 cm. Das Vorhaben hält 4,05 m zur Grundstücksgrenze ein. Der gesamte maßgebliche Gebäudeabstand beträgt somit 6,55 m. Nach der Rechtsprechung ist eine „erdrückende“ Wirkung i.d.R. ausgeschlossen, wenn die landesrechtlichen Abstandsvorschriften eingehalten sind. Das ist aufgrund der Ausweisungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert. Der geänderte Planentwurf rückt die Zufahrt zur Tiefgarage von der Grundstücksgrenze ab.</p>	
<p>4. Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden habe in der Planung keine Beachtung gefunden.</p>	<p>Im Rahmen des gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gebotenen sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu nutzen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden erfordert im Interesse einer Verdichtung größere oder auch mehrere Baukörper auf den Grundstücken. Das führt zu der gemäß § 1a Abs. 2 BauGB erwünschten Innenentwicklung zum Zweck der Schonung landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen. Hierzu gehört ausdrücklich auch die Nachverdichtung, wie sie mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigt ist. Da nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Grundsätze der Innenentwicklung - wie hier geschehen - in der Abwägung zu berücksichtigen sind, beruht der diesbezügliche Einwand offenkundig auf einem Missverständnis der zitierten Rechtsvorschrift.</p>	

<p>5. Beschädigungen durch Bauarbeiten Es wird befürchtet, dass durch massive Erdarbeiten Beschädigungen an umliegenden Häusern entstehen werden.</p>	<p>Bei Erdarbeiten auf Baugrundstücken ist die Gefahr von Gebäudeschäden auf Nachbargrundstücken grundsätzlich niemals vollständig auszuschließen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten welche unmittelbaren Einfluss auf die Nachbarbebauung haben werden gemäß den geltenden Baunormen und Bauvorschriften entsprechende Sachverständige eingeschaltet und es wird i.d.R vor Beginn der Bauarbeiten ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt, um später eventuell durch die Baumaßnahme verursachte Schäden feststellen zu können. Das geschieht sowohl im Interesse des Vorhabenträgers als auch der Eigentümer benachbarter Grundstücke. Diesbezügliche Regelungen sind jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sondern ergeben sich aus den geltenden Normen und Richtlinien für die Ausführung von Erd- und Tiefbauarbeiten.</p>	
<p>6. Schutz der Privatsphäre Der Schutz der Privatsphäre der Stellungnehmenden sei nicht in ausreichendem Maß berücksichtigt worden.</p>	<p>Bei dem Einwand geht es vermutlich um eine mögliche Einsichtnahme von dem geplanten Gebäude in Teile der Freibereiche der Nachbarbebauung. Diese ist im mitteleuropäischen Siedlungsgefüge ortsüblich und wechselseitig möglich. Auch Bewohner der bereits vorhandenen Bebauungen in der Umgebung können die Freibereiche der jeweiligen Nachbarn einsehen. Eine unzumutbare Beeinträchtigung kann durch die mögliche Einsichtnahme in einzelne Räume und Freibereiche nicht hergeleitet werden. Vielmehr ist lt. Rechtsprechung das gesamte Wohngrundstück in die Betrachtung einzubeziehen. Einsichtmöglichkeiten sind in einem bebauten Gebiet als üblich hinzunehmen – selbst wenn sie bisher nicht bestanden. Es ist davon auszugehen, dass auf dem Wohngrundstück geschützte Bereiche verbleiben. Das Anbringen technischer und baulicher Vorkehrungen zum Schutz ist zumutbar. Bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsregelungen, die sowohl in der Bauleitplanung berücksichtigt sind, als auch Bestandteil der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren sein werden, besteht i.d.R. ein objektivierbarer Eingriff in den „Schutz der Privatsphäre“ nicht.</p>	

<p>7. Schattenwurf Durch die Maßnahme wird eine „massive Zunahme des Schattenwurfs weit über die tolerierbare Schwelle hinaus“ befürchtet. Das Kinderzimmer würde „noch mehr abgedunkelt“.</p>	<p>Das bereits erwähnte Urteil des OVG Münster vom 09.02.2009 führt u.a. aus, dass in einem bebauten Innenbereich immer damit gerechnet werden muss, dass es durch eine Bebauung zur Verschattung des eigenen Grundstücks bzw. von Wohnräumen kommt.</p> <p>Aufgrund der Lage des Vorhabens und seiner umgebenden Bebauung betrifft der Schatten durch die Bebauung der Liegenschaft Auf der Schmelz 11 überwiegend die öffentlichen Wegeparzellen im Osten und im Norden. Die Liegenschaft des Stellungnehmenden kann - vorwiegend im Sommer – durch zusätzlichen frühmorgendlichen Schattenwurf im Osten betroffen sein. Eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung des im Osten gelegenen Kinderzimmers wird aufgrund des Neubaus nicht erfolgen.</p>	
<p>8. Parkplatznot Trotz der geplanten 10 Stellplätze im Untergeschoss wird befürchtet, dass Fahrzeuge auf der „viel zu engen Durchgangsstraße“ geparkt werden und sich die bereits sehr angespannte Parkplatznot noch weiter verschärft.“</p>	<p>In Anbetracht der vorhandenen (nicht verdichteten) Bebauung und sowohl der Größe als auch der Nutzung der Freiflächen auf den Grundstücken erscheint eine bestehende „Parkplatznot“ bei ordnungsgemäßer Nutzung der nachgewiesenen Stellplätze auf den Baugrundstücken nicht nachvollziehbar. Notwendige Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen und sind dort zu nutzen. Zu diesem Zweck werden für das Vorhaben auch die laut gemeindlicher Satzung notwendigen 2 Stellplätze je WE in der Tiefgarage errichtet und zwingend den WE zugeordnet. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass - wie in der Nachbarschaft - ausreichend Stellplätze vorhanden sind und ordnungsgemäß genutzt werden. Gelegentlicher Besucher- und Lieferverkehr, der auf öffentlichen Parkraum in der Straße angewiesen ist, dürfte die Straße nicht übermäßig belasten. Eine Verschlechterung der Situation allein aufgrund der beabsichtigten Neubebauung kann ausgeschlossen werden. Vielmehr kann auch durch Umnutzung vorhandener Gebäude die Zahl der Fahrzeuge, die den Straßenquerschnitt belasten, zunehmen – selbst, wenn notwendige Stellplätze - wie bei einer Neubebauung - auf den Grundstücken nachgewiesen werden.</p>	

<p>9. Behinderung von Räum- und Rettungsdiensten Im Winter könnte der Räumdienst „ab und zu nicht durch die Straßen fahren, ganz abgesehen von Notdiensten wie Feuerwehr und Krankenwagen.“</p>	<p>Eine Behinderung von Einsatzfahrzeugen an 3 zusätzlichen Wohneinheiten an einer Straße von der Länge der Straße Auf der Schmelz festzumachen, erscheint nicht nachvollziehbar. Falls bereits jetzt Behinderungen zu verzeichnen sind, sollten verkehrslenkende Maßnahmen vorgesehen werden.</p>	
<p>10. Berücksichtigung von Investoreninteresse Die Planung berücksichtige „offensichtlich nur die Interessen des außenstehenden Investors, dem nur an schnellem Profit gelegen ist.“ Den Anwohnern bringe sie „nur Lasten und keine erkennbaren Vorteile.“</p>	<p>Der Vorhabenträger hat das Grundstück erworben und führt das Verfahren auf eigene Kosten durch. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) wurde vor Fassung des Aufstellungs- und Offenlegungsbeschlusses mit der Gemeinde abgestimmt und durch die Beschlüsse von der Gemeindevertretung gebilligt. Das öffentliche Interesse der Planaufstellung ist offensichtlich. Es dient der notwendigen Bereitstellung von Wohnraum bei eklatant zunehmendem Bedarf in der Region. Dabei ist gemäß § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig vorhandenes Potenzial zur Innenentwicklung (Nachverdichtung) zu nutzen. Als Voraussetzung muss dabei die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Vorhabens gegeben sein. Der Standort des Investierenden ist bei der Beurteilung der Planung ohne Belang. Im Rahmen der gebotenen Abwägung sind sowohl die privaten Belange des Investors als auch der Nachbarn gegeneinander und mit den öffentlichen Belangen abzuwägen. Dem öffentlichen Interesse nach Bereitstellung von Wohnraum in voll erschlossener Lage auf einem Grundstück, dessen Wohnnutzung vorläufig aufgegeben wurde, und den privatwirtschaftlichen Belangen des Investors wird privates Interesse der Nachbarn an der Beibehaltung des planungsrechtlichen Zustandes entgegengehalten. Schutzwürdigkeit und Grad der genannten privaten Beeinträchtigungen gehen in die Abwägung ein. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist allerdings nicht geeignet, „erkennbare Vorteile“ für die Anwohner zu generieren. Die schutzwürdigen privaten Belange dürfen laut Rechtsprechung „nicht mehr als nur geringfügig beeinträchtigt werden.“</p>	
<p>11. Berücksichtigung von Persönlichkeitsrechten der Nachbarn</p>	<p>Es wird nicht dargelegt, welche Persönlichkeitsrechte der Nachbarn angeblich verletzt werden.</p>	

<p>Die Planung berücksichtige die Persönlichkeitsrechte der Nachbarn „zu wenig“ bzw. lege keinen Wert darauf.</p>	<p>Hinsichtlich des Schutzes der Privatsphäre wird auf die Erläuterungen zu 6. verwiesen. Weitere Verletzungen sind weder benannt noch können sie vermutet werden.</p>	
<p>12. Veränderung des Nutzungskonzepts Das „Nutzungskonzept“ des Wohngebietes mit 1- bis 2-Familienhäusern würde durch den Neubau „nachhaltig verändert.“ Erweiterungen wären in der Vergangenheit abgelehnt worden. Es werde „scheinbar zweierlei Maß angelegt“.</p>	<p>Ein „Nutzungskonzept“ liegt für den bislang unbeplanten Innenbereich nicht vor und kann somit auch nicht verändert werden. Die vorherrschende Nutzungsart „Wohnen“ ändert sich auch durch ein Mehrfamilienhaus nicht. Allein die Änderung der Zahl der Wohneinheiten auf einem Grundstück beeinträchtigt auch nicht von vornherein die nachbarlichen Interessen. Die Erhöhung zum Zweck der Schaffung von Wohnraum für mehr Menschen dient vielmehr dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Vielfalt von vorhandenen Wohnbedürfnissen. Der Hinweis auf den Ausgang früherer Verfahren ist im Hinblick auf den vorgelegten Planentwurf nicht relevant.</p>	
<p>13 Ausbreitung einer Bauform Man befürchte die Ausbreitung „quaderförmiger unansehnlicher“ Gebäude in der Gemeinde. Es werde ein „Präzedenzfall“ geschaffen, „der den Weg für weitere Baumaßnahmen <u>in der Form</u> Tür und Tor öffnet.“</p>	<p>Die Aussage gibt eine subjektive Wertung einer Bauform wieder. Die vorhabenbezogene Bauleitplanung schafft keinen „Präzedenzfall“, der sich zwangsläufig auf die gestalterische Entwicklung im Gemeindegebiet auswirken wird. Die als „quaderförmig“ bzw. „unansehnlich“ bewertete Bauform ist nicht maßgeblich für die (im unbeplanten Innenbereich anzuwendenden) Einfügekriterien des § 34 BauGB. Sie kann somit – unabhängig von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - in Gebieten ohne rechtsgültigen Bebauungsplan nach Prüfung des Einzelfalls realisiert werden. Die Entscheidungen über Fälle im unbeplanten Innenbereich trifft die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen im Einvernehmen mit der Gemeinde. Flachdächer wurden auch aufgrund von Bauleitplanung in der Gemeinde bereits realisiert. Ferner ist festzustellen, dass Flachdachgebäude verstärkt nachgefragt werden. Offenbar wird die gestalterische Beurteilung in der Stellungnahme nicht von weiten Teilen der derzeitigen Immobilieninteressenten geteilt.</p>	

	Bei konkretem Bedarf stehen der Gemeinde Instrumente für spezifische gestalterische Regelungen zur Verfügung.	
14. Obwohl es lt. BauGB vorgeschrieben sei, habe man keine Rückmeldung auf die Einwendungen zur 1. Offenlage erhalten. Aufgrund der Anonymisierung sei es nicht nachvollziehbar, welche Punkte bearbeitet wurden. „Nachweislich“ seien verschiedene Punkte der fristgemäß eingereichten Einsprüche nicht bearbeitet worden. Deshalb sei eine Überprüfung durch den Anwalt nicht möglich gewesen. Es wird gefordert, „den Kommentar zu der Prüfung und die Beschlussempfehlungen für die Gemeindevertreter“ so zu verfassen, dass sie nachvollziehbar überprüft werden können“. Eine schriftliche Eingangsbestätigung wird gefordert.	<p>Lt. Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.11.2002 (BVerwG 4 BN 52.02) verlangt § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB nicht, dass das Ergebnis der Prüfung der fristgemäß eingegangenen Anregungen zum Entwurf eines Bebauungsplans den Stellungnehmenden vor dem Satzungsbeschluss mitgeteilt wird.</p> <p>Somit besteht weder eine gesetzliche noch eine höchstrichterliche Verpflichtung, einer gewünschten Vorabinformation zu entsprechen, damit die Möglichkeit besteht, zu bewerten, ob bzw. welche der Einsprüche berücksichtigt wurden. Die Änderungen wurden öffentlich vorgetragen und diskutiert; die wesentlichen Änderungen sind in der öffentlichen Bekanntmachung zur erneuten Offenlage beschrieben. Auch am offenliegenden Bauleitplan sind die Prüfergebnisse zu erkennen.</p> <p>Die Aussage, dass „nachweislich“ Einsprüche nicht bearbeitet wurden, lässt vermuten, dass Ergebnisse der Bearbeitung bekannt sind. Insofern ist die Aussage in der Stellungnahme widersprüchlich. Die Stellungnahmen wurden vollständig und sachgerecht bearbeitet. Nachweise fehlender Bearbeitung wurden nicht erbracht.</p> <p>Die Beschlussempfehlungen für die Gemeindevertreter entsprechen den diesbezüglichen Erfordernissen. Besondere Anforderungen einzelner Stellungnehmender bzw. derer Beauftragten sind dabei nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Die Eingangsbestätigung ist erfolgt.</p>	

13 Stellungnahme der Bürger/in 13 vom 11.12.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
Die Stellungnahme trägt den Eingangsstempel der Gemeinde vom 11.12.2019; von den Stellungnehmenden ist als Datum der 09.12.2019 angegeben. Die Stellungnahme ist somit verspätet – nach	Siehe Erläuterungen zu den vorhergehenden Stellungnahmen.	<p><u>Beschlussempfehlung zu 13:</u></p> <p>Aufgrund des verspäteten Eingangs der Stellungnahme erübrigt sich eine Beschlussfassung.</p>

<p>dem 06.12.2019 - eingegangen und bedarf nicht der Abwägung. Sie enthält auch keine neuen Aspekte, die im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans noch nicht vorgetragen wurden und in die Abwägung eingegangen sind.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Auch der geänderte Entwurf passe nicht in das Straßenbild. Die Wohnqualität in dem Bereich würde erheblich beeinträchtigt. 2. Trotz der Tiefgarage gäbe es „mit Sicherheit“ noch ein Parkplatzproblem. Die parkenden Pkw verlagerten sich in die Straße am Heilmannsrain. Dort habe die Müllabfuhr schon jetzt Probleme beim Zurückstoßen. 3. Parkende Pkw würden die Zufahrt der Stellungnehmenden blockieren. Sie könnten nicht ausfahren, wenn die Ausfahrt durch gegenüber parkende Fahrzeuge blockiert sei. Es müsse schon jetzt ein Parkverbotsschild oder eine entsprechende Markierung vorhanden sein. 		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie enthält keine abwägungsrelevanten Aspekte, die noch nicht bearbeitet wurden.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen:

- II) Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend unter II) behandelt. Die Beteiligung erfolgte mit Anschreiben vom 25.10.2019 zeitgleich mit der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 04.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019.
Eine Übersicht der angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen ist beigefügt.

II) **Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

1 Stellungnahme des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim vom 20.11.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
Das Amt nimmt als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen Stellung. Es werden keine Anregungen, Einwände oder Bedenken vorgetragen.		<u>Eine erneute Beschlussfassung erübrigt sich.</u>

2 Stellungnahme der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG vom 11.11.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
Das Unternehmen sei in der Gemeinde Netzbetreiber für die Sparten Strom, Telekommunikation, Fernwirktechnik und Gas. Bei Gebäudeabriss müssten die Hausanschlüsse abgetrennt und die Zähler ausgebaut werden Zu der Planung bestehen keine Bedenken. Man möge das Unternehmen über den weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens informieren.	Das Grundstück ist bereits voll erschlossen. Maßnahmen werden zur Stilllegung bestehender und zur Herstellung neuer Hausanschlüsse erforderlich. Sie sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.	<u>Beschlussempfehlung zu 2:</u> Die Stellungnahme führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung. Das Unternehmen wird über das weitere Verfahren im Rahmen der Mitteilung der Beschlüsse informiert.

3 Stellungnahme des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 03.12.2019

--	--	--

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>Es wird auf die Stellungnahme vom 03.01.2019 zur 1. Offenlage verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde unter den Punkten II.6 der Beschlüsse zur 1. Offenlage behandelt.</p>	<p><u>Eine erneute Beschlussfassung erübrigt sich.</u></p>
<p>3.1 Brand- und Katastrophenschutz Wenn die Brüstungshöhe einer Nutzungseinheit mehr als 8 m über der Aufstellfläche einer vierteiligen Steckleiter beträgt, müssen 2 bauliche Rettungswege hergestellt werden. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sei eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute (96 m³/h) bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Beim Einbau von Hydranten sind die entsprechenden Regelwerke zu beachten; sie sind mit Hinweisschildern gut sichtbar zu kennzeichnen. Straßen seien für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich sei.</p> <p>3.2 Bauaufsicht Es wird angeregt, die Vermaßung der Baugrenze vom nordwestlichen Grenzpunkt in Teilplan 1 (4,74 m) der mit der Vermaßung aus Teilplan 2 (4,94 m) abzugleichen – falls der Teilplan 2 als konkrete Projektplanung in den VEP (Vorhaben- und Erschließungsplan) aufgenommen wird. Gleiches gelte für die Differenz von 8 cm zur Angabe der Firsthöhe (227,67 m ü NN im VEP) und 227,75 m ü.NN im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p>	<p>Der Hinweis bezieht sich auf eine Forderung des Bauordnungsrechts, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen ist. Sie ist planungsrechtlich nicht von Belang.</p> <p>Der Inhalt wurde bereits in der Stellungnahme vom 03.01.2019 vorgetragen und geprüft. Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um ein voll erschlossenes Gebiet. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Straßen entsprechend den Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes ausgebaut und die Hydranten ordnungsgemäß gekennzeichnet sind. Laut Stellungnahme des von der Gemeinde beauftragten Ingenieurbüros ist im Plangeltungsbereich eine Löschwasserversorgung auf Basis des DVG W 405 mit einer Löschwasserentnahme von insgesamt 96 m³/h mit ausreichendem Druck gegeben. Die Nachfrage ging von einer GFZ von 0,8 aus. Sie wurde durch den Vorhabenträger auf 0,7 reduziert.</p> <p>Der VEP ist i.d.R. Grundlage für die Abstimmung eines Vorhabens mit der Gemeinde (§ 12 Abs. 1 BauGB). Insofern kann er noch keine konkrete Projektplanung darstellen. Die Vermaßung von 4,74 m bezieht sich auf den Abstand der Gebäudekante im Bereich des Eingangs. Dort verläuft im Teilplan 1 auch die Baugrenze. Die im VEP dargestellte Gebäudekante weicht jedoch beidseits des Eingangsbereichs um 20 cm hinter die Baugrenze zurück. Dieses Maß ist im VEP mit 4,94 m dargestellt. Insofern sind die verschiedenen Maße begründet. Allerdings sind die geringfügigen Abweichungen städtebaulich nicht relevant. Sie stellen vielmehr eine notwendige Flexibilität im Hinblick auf die Ausführungsplanung dar. Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans (Teilplan 1).</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 3.1</u> Die Stellungnahme des Brand- und Katastrophenschutzes wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Aufgrund der Stellungnahme zur vorhandenen Löschwasserbereitstellung besteht kein Erfordernis zur Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>

Die "Bezeichnung „Stand der Planunterlagen September 2018“ wird hinterfragt.

Die Darstellung im VEP könne im Kellergeschoss / Tiefgarage „eventuell rechnerisch“ ein Vollgeschoss ergeben und somit die Festsetzung von 2 Vollgeschossen überschreiten. Es wird angeregt zu prüfen, ob die Festsetzung der Geschossigkeit entfallen könnte, da die Angabe der maximal zulässigen Höhen die Bebauung ausreichend definiert.

Es wird angeregt zu überdenken, ob die festgesetzte GFZ von 0,7 bei 2 Vollgeschossen ausreichend ist und nicht sinnvoller 0,8 festgesetzt werden sollte.

Die textliche Festsetzung einer Traufhöhe sei nicht vorhanden (z.B. unter 2.4).

„Um Planungsdiskussionen zu vermeiden“ könnte unter 4.1 könnte zusätzlich die Breite der Überschreitungen der Baugrenze für einzelne Bauteile definiert werden.

3.3 Ländlicher Raum

Es bestehen keine grundlegenden Bedenken. Es sei jedoch sicherzustellen, dass die Benutzung

Die **Kataster**unterlagen sind vom September 2018. Sie waren bereits Grundlage für die Beschlussfassung zur 1. Offenlage. Der Entwurf zur 2. Offenlage wurde im September 2019 geändert. Auch das ist auf dem Plan (unten rechts) vermerkt.

Die Geschossigkeit wurde überprüft. Die Festsetzung von 2 Vollgeschossen entspricht dem Vorhaben und ist ausreichend. Ein Verzicht auf die Festsetzung wird nicht empfohlen.

Die GFZ wurde überprüft. Die Festsetzung entspricht dem Vorhaben und ist ausreichend. Eine Änderung der Festsetzung wird nicht empfohlen.

Da es sich um ein Gebäude mit Flachdach handelt, ist die Angabe einer Traufhöhe nicht erforderlich. Unter 2.4 wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Unter 4.1 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen werden Überschreitungen der Baugrenzen für einzelne Bauteile zugelassen. Straßenseite Eingangsüberdachungen im Norden um bis zu 1,50 m und im Süden gartenseitige Balkone um bis zu 3 m. Die Stellungnahme regt an, die Längen dieser überschreitenden Bauteile festzulegen. Das geschieht allerdings bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan. Dort ist der (hervorspringende) Eingangsbereich im M 1:250 mit einer Breite von 5 m dargestellt. Die beiden rückwärtigen Balkone haben ebenfalls jeweils eine Breite von 5 m. In Kombination beider Pläne sind die Überschreitungen ausreichend und eindeutig definiert.

Der Inhalt wurde bereits in der Stellungnahme vom 03.01.2019 vorgetragen und geprüft. Die §§ 38 (Bäume und Sträucher) und 39 (lebende Hecken) HNRG regeln die Grenzabstände von Bepflanzungen. Nach § 40 HNRG

<p>des Zufahrtweges zu den hinter dem Vorhaben gelegenen landwirtschaftlichen Flächen möglich sei. Bei der Eingrünung / Bepflanzung des Baugrundstücks seien die Grenzabstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wegen entsprechend §§ 38 – 40 und § 45 Hessischem Nachbarrechtsgesetz (HNRG) einzuhalten.</p> <p>3.4 Untere Verkehrsbehörde Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken. Bezüglich der Gestaltung der Ausfahrt der Tiefgarage sollte jedoch darauf geachtet werden, uneingeschränkte Sicht auf zu Fuß Gehende in beide Richtungen besteht.</p> <p>3.5 Untere Naturschutzbehörde (10.12.2019) Es werden ausdrücklich keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>	<p>sind sie zu landwirtschaftlichen Flächen hin zu verdoppeln. Betroffen hiervon wäre die festgesetzte Fläche für Anpflanzungen im Süden des Plangeltungsbereichs. Sie ist mit einer Breite von 2,5 m ausgewiesen, sodass eine sachgerechte Bepflanzung dort untergebracht werden kann. Im Übrigen ist die Anpflanzung von Bäumen, die einen größeren Grenzabstand erfordern, auf der gesamten nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>Aufgrund der umgebenden Bebauung sowie der Gestaltung des Neubaus gibt es keine Hinweise auf Sichtbeschränkungen bei Ausfahrt aus der Tiefgarage.</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

4 Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege (hessenArchäologie) vom 25.10.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
Es wird auf die Stellungnahme vom 12.12.2018 verwiesen.	Die Stellungnahme wurde unter Punkt II.5 der Beschlüsse zur 1. Offenlage behandelt. Im Hinweis III. 2 Archäologische Bodenfunde wurde „§ 20 HDSchG“ durch „§ 21 HDSchG“ ersetzt.	<u>Eine erneute Beschlussfassung erübrigt sich.</u>

5 Stellungnahme der Naturschutzverbände Hessen vom 05.12.2019 vertreten durch Herrn Konrad Heinrich Leißler, Roßdorf

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung

Die Planung werde erneut abgelehnt. Die gegen die vorhergehende Fassung der Planung erhobenen Einwände gelten weiter. Die Stellungnahme vom 04.01.2019 wird aufrecht gehalten. Die Stellungnahme ist beigefügt.	Die Stellungnahme wurde unter Punkt II.7 der Beschlüsse zur 1. Offenlage behandelt.	<u>Eine erneute Beschlussfassung erübrigt sich.</u>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------

6 Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 04.12.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
6.1 Raumordnung und Landesplanung Der Bebauungsplanentwurf sei an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).	Die Stellungnahme wurde unter Punkt II.8.1 der Beschlüsse zur 1. Offenlage behandelt.	<u>Eine erneute Beschlussfassung erübrigt sich.</u>
6.2 Naturschutz und Landschaftspflege Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs sei kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen werde auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verwiesen.	Eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde erhebt keine Bedenken und Anregungen (siehe unter der Stellungnahme des Landkreises die der unteren Naturschutzbehörde vom 10.12.2019 unter 3.5).	<u>Beschlussempfehlung zu 6.2:</u> Es wird zur Kenntnis genommen, dass die von der Oberen Naturschutzbehörde zu vertretenen Belange von der Planung nicht berührt werden und die untere Naturschutzbehörde ausdrücklich keine Bedenken und Anregungen vorträgt.
6.3 Arbeitsschutz und Umwelt Grundwasser (Grundwasserschutz / Wasserversorgung) Es wird Bezug genommen auf den Hinweis aus der Stellungnahme vom 15.01.2019. Dort wurde darauf hingewiesen, dass der Planentwurf nur eine Abschätzung der Grundwassersituation enthalte. Es seien in der Bauleitplanung „grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen“. Zur Vermeidung von Setzriss- bzw. Vernässungsschäden seien die Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartende Grundwasserstände, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen, um diese „angemessen“ berücksichtigen zu können. Erforderliche bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung von Grundwasserschäden sollten im Bau-	Eine bereits auf Veranlassung des Vorhabenträgers durchgeführte geotechnische Untersuchung hat ergeben, dass im Gründungsbereich des geplanten Bauvorhabens kein Grundwasser ansteht und in der im Gründungsbereich vorgefundenen Bodenschicht (Granit) auch nicht mit freiem Grundwasser zu rechnen ist. Eine Beeinflussung des Grundwassers bzw. der Grundwasserfließrichtung durch die geplante Baumaßnahme ist dementsprechend nicht erkennbar. (Anlage: Felduntersuchung zur Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse). Eine Vernässungsgefahr durch jahreszeitlich- und witterungsbedingtes Auftreten von zusickerndem Hang- und Oberflächenwasser ist grundsätzlich nicht auszuschließen. Es kann sich auf dem im Bereich der Gründungssohle an-	<u>Beschlussempfehlung zu 6.3:</u> In den Plan wird unter III Hinweise und Empfehlungen 3. Wasserwirtschaft ein weiterer Hinweis aufgenommen. Er lautet: Eine Vernässungsgefahr durch jahreszeitlich- und witterungsbedingtes Auftreten von zusickerndem Hang- und Oberflächenwasser ist nicht auszuschließen. Bei der Bemessung der Bauwerksabdichtung ist der dementsprechende Lastfall durch drückendes Wasser aus Stauwasser nach DIN 18533 zu berücksichtigen. Der Hinweis zur weitergehenden Untersuchung der Grundwassersituation und möglicherweise zu treffender Vorkehrungen sind dem Vorhabenträger zur Beachtung und ggf. weiteren Veranlassung zur Kenntnis zu geben. Es obliegt ihm, weitere Maßnahmen einzuleiten.

ungsplan festgesetzt werden. Flächen mit Grundwasserständen unter 3 m sollten als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden.

Die Folgerungen aus den vorgelegten Untersuchungen seien nicht belastbar, da die Sondierungen die Grundwasserstände im Plangebiet nicht ermittelt hätten. Da die Untersuchungen im trockenen Sommer 2018 durchgeführt worden wären, könne eine Vernässungsgefahr der geplanten Tiefgarage, deren Gründungssohle 30 cm unter der Endteufe der Sondierung liege, nicht ausgeschlossen werden.

Im Sinne des Vorsorgeprinzips in der Bauleitplanung dürfe das Problem der Vernässung durch hohe Grundwasserstände nicht ausgeklammert werden, um Vertrauensschaden zu vermeiden.

stehenden undurchlässigen Felsboden anstauen. Bei der Bemessung der Bauwerksabdichtung ist deshalb der Lastfall durch drückendes Wasser nach DIN 18533 zu berücksichtigen.

Auch wenn die Erkundungsbohrungen die Gründungssohle der geplanten Tiefgarage nicht ganz erreicht haben, ist die erfolgte Untersuchung in Bezug auf den Grundwasserstand im Plangebiet sehr aussagekräftig. Alle 4 Erkundungsbohrungen sind auf den im Bereich der geplanten Gründung anstehenden Granit-Felsboden gestoßen, der bedingt durch die Gesteinsart nicht-grundwasserführend sein kann und welcher als Bestandteil des Odenwald-Grundgebirges bis in große Tiefen ansteht. Dementsprechend kann freies Grundwasser im Bereich der geplanten Gründung und Baugrube eindeutig ausgeschlossen werden.

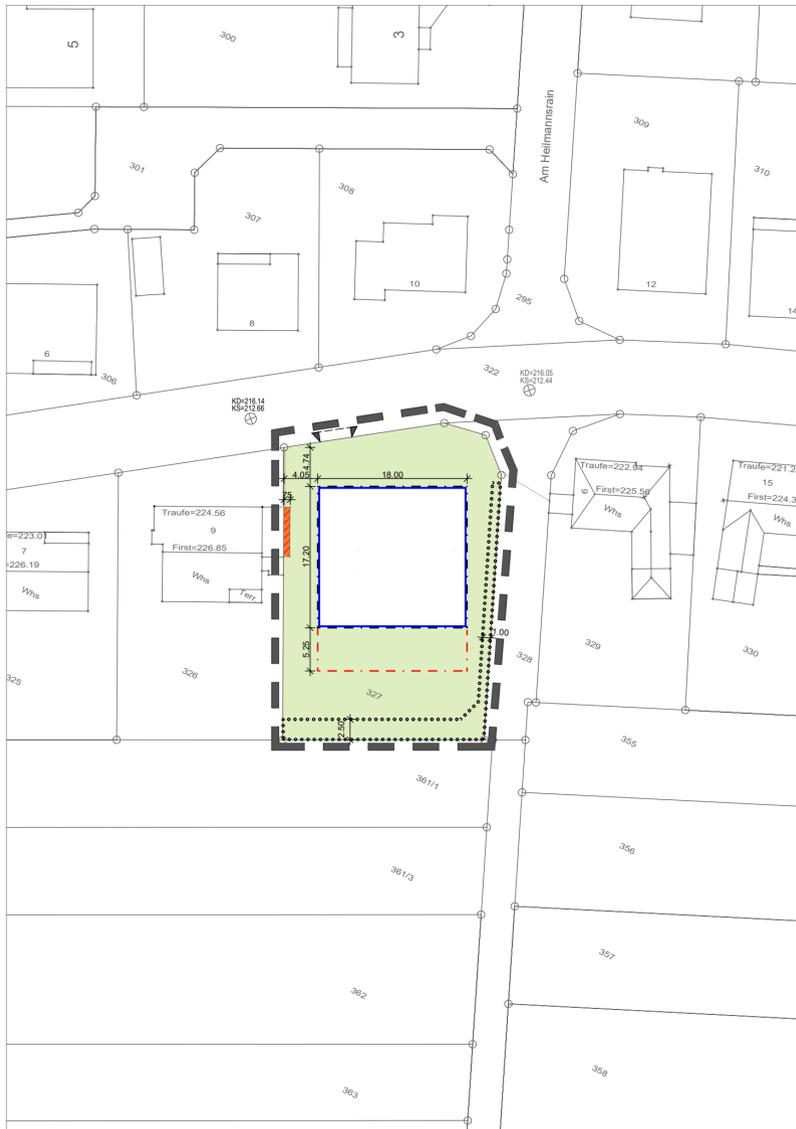
Aufgrund des Vorhabenbezugs und eines Vorhabenträgers kann die weitergehende Ermittlung des möglicherweise auftretenden Schichtenwassers im Rahmen der Objektplanung erfolgen. Dann notwendige Vorkehrungen gegen Vernässung bzw. notwendige Genehmigungen und Erlaubnisse sind Gegenstand nachfolgender bau-rechtlicher und wasserrechtlicher Verfahren (siehe auch Stellungnahme des Landkreises vom 03.01.2019 6.1.2 Grundwasser).

Durch Information und Beteiligung des Vorhabenträgers ist das Vorsorgeprinzip durch den Träger der Bauleitplanung (Gemeinde) gewährleistet.

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Auf der Schmelz 11"

Teilplan 1: Bebauungsplan



M: 1:500

Stand der Planunterlagen: September 2018

Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise Festsetzungen gemäß §9 Abs. 1 BauGB

	Baugrenze für oberirdische Geschosse (§ 23 BauNVO i.V.m §16 (5) BauNVO)
	Abweichende Baugrenze für Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage)
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche / Fläche für Nebenanlagen
	Umgrenzung der Fläche für Anpflanzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Bereich für Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage

Hinweise :

vorhandene Überbauung durch Nachbargrundstück, eingetragene Grunddienstbarkeit.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Wohnen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

0,7

2.3 maximale Zahl der Vollgeschosse (Z)

II

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen wird auf **227,75 m ü. NN** (Höhe über Normalnull) beschränkt.
Durch untergeordnete technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Aufzugsüberfahrten, Photovoltaikanlagen, Solarkollektoren und Antennen, darf die jeweilige Gesamthöhe um bis zu 1 m überschritten werden.

2.5 maximale Zahl der Wohneinheiten

5

3. Bauweise

offen

4. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche in der Planzeichnung definiert.
Die oberirdischen Baugrenzen dürfen durch Dachüberstände allseitig um bis zu 60 cm, straßenseitig (im Norden) durch Eingangsüberdachungen um bis zu 1,50 m und gartenseitig (im Süden) durch Balkone und Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden.

4.2 Eine Tiefgaragenzufahrt, Stellplätze, Wege, Fahrradabstellplätze und -räume, Wärmepumpen sowie untergeordnete Gebäude für Abstellzwecke, Mülltonnenstandplätze, sonstige Nebenanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 2 m Höhendifferenz zur ursprünglichen Geländeoberfläche einschließlich notwendiger Böschungen oder Stützmauern sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

5.1 Flächenbefestigungen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf den Flächen selbst oder in die angrenzenden Flächen des Baugrundstücks versickern kann (z. B. Pflasterbeläge mit Rasen- oder Splittfugen, Schotterrasen).

5.2 Tiefgaragen müssen mit Ausnahme der überbauten Flächen sowie der Flächen für Terrassen und Wegebefestigungen eine mindestens 35 cm starke Überdeckung mit Vegetationsboden erhalten. Diese Flächen sind vollständig zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

5.3 Auf der Fläche für Anpflanzungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Pflanzungen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern vorzunehmen. Pro lfm. Grundstücksgrenze ist mindestens 1 Pflanze unterzubringen. Zusätzlich sind 2 heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Bei der Auswahl sind die Pflanzbeispiele unter Hinweise und Empfehlungen III.4 zu berücksichtigen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sie sind auf die nach II.1 festgesetzten Anpflanzungen anrechenbar.

II. Landesrechtliche Festsetzungen i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Festsetzungen nach § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Mindestens 20 % dieser Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, wobei pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzurechnen ist.

III. Hinweise und Empfehlungen

1. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist in diesem Verdachtsfall ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2. Archäologische Bodenfunde

Bei Bauarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3. Wasserwirtschaft

Der Plangeltungsbereich liegt in der Schutzzone 3 der Trinkwassergewinnungsanlagen westlich der Erlehe. Die Neufassung der Schutzgebietsausweisung datiert vom 12.11.2003, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 51 / 52 vom 22.12.2003, Seite 5116. Die Inhalte sind zu beachten.

Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts wird empfohlen, Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Eine Vernässungsgefahr durch jahreszeitlich- und witterungsbedingtes Auftreten von zusetzender Hang- und Oberflächenwasser ist nicht auszuschließen. Bei der Bemessung der Bauwerksabdichtung ist der dementsprechende Lastfall durch drückendes Wasser aus Stauwasser nach DIN 18533 zu berücksichtigen.

4. Pflanzbeispiele

Beispiele für standortgerechte Bäume

Feldahorn (acer campestre)
Spitzahorn (acer platanoidis)
Hainbuche (carpinus betulus)
Wallnuss (juglans regia)
Wildapfel (malus sylvestris)
Felsenkirsche (prunus mahaleb)

Wildbirne (pyrus pyrastrer)
Echte Mehlbeere (sorbus avia)
Eberesche (sorbus aucuparia)
Speierling (sorbus domestica)
Elsbeere (sorbus torminalis)

Beispiele für standortgerechte Sträucher

Kornelkirsche (cornus mas)
Roter Hartriegel (cornus sanguinea)
Haselnuss (corylus avellana)
Weißdorn (crataegus monogyna)
Liguster (ligustrum vulgare)

Schlehe (prunus spinosa)
Beerensträucher (ribes div. spec.)
Hundsrose (rosa canina)
Schwarzer Holunder (sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (viburnum lantana)

Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei der Pflanzung tief wurzelnder Bäume im Nahbereich von Leitungsstrassen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Leitungen einzuhalten, ansonsten sind zwingend Schutzmaßnahmen durchzuführen (DIN 1998, DIN 18920).

5. Allgemeiner Hinweis

Die genannten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und die sonstigen zitierten Vorschriften können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichnungsverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz zur Neufassung der Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.10.2019 (GVBl. S. 310)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Aufstellung

Die Gemeindevertretung hat die Planaufstellung in ihrer Sitzung am 09.11.2018 beschlossen.

Offenlegung

Der Planentwurf ist nach ortsüblicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlegung am 15.11.2018 in der Zeit vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden.

Der geänderte Planentwurf ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.10.2019 in der Zeit vom 04.11.2019 bis einschließlich 06.12.2019 erneut öffentlich ausgelegt worden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 14.11.2018.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2019 über die erneute Beteiligung informiert.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan ist von der Gemeindevertretung am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Diese Ausfertigung stimmt mit dem als Satzung beschlossenen Plan überein.

Ausgefertigt: Roßdorf, den _____

Für den Gemeindevorstand

Siegel Christel Sprößler,
Bürgermeisterin

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf dieses Tages hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Roßdorf, den _____

Für den Gemeindevorstand

Siegel Christel Sprößler,
Bürgermeisterin

Übersichtsplan o.M.



Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Teilplan 1

„Auf der Schmelz 11“

Vorhabenträger
Dexturis - Bau GmbH

Maßstab 1:250

Entwurf

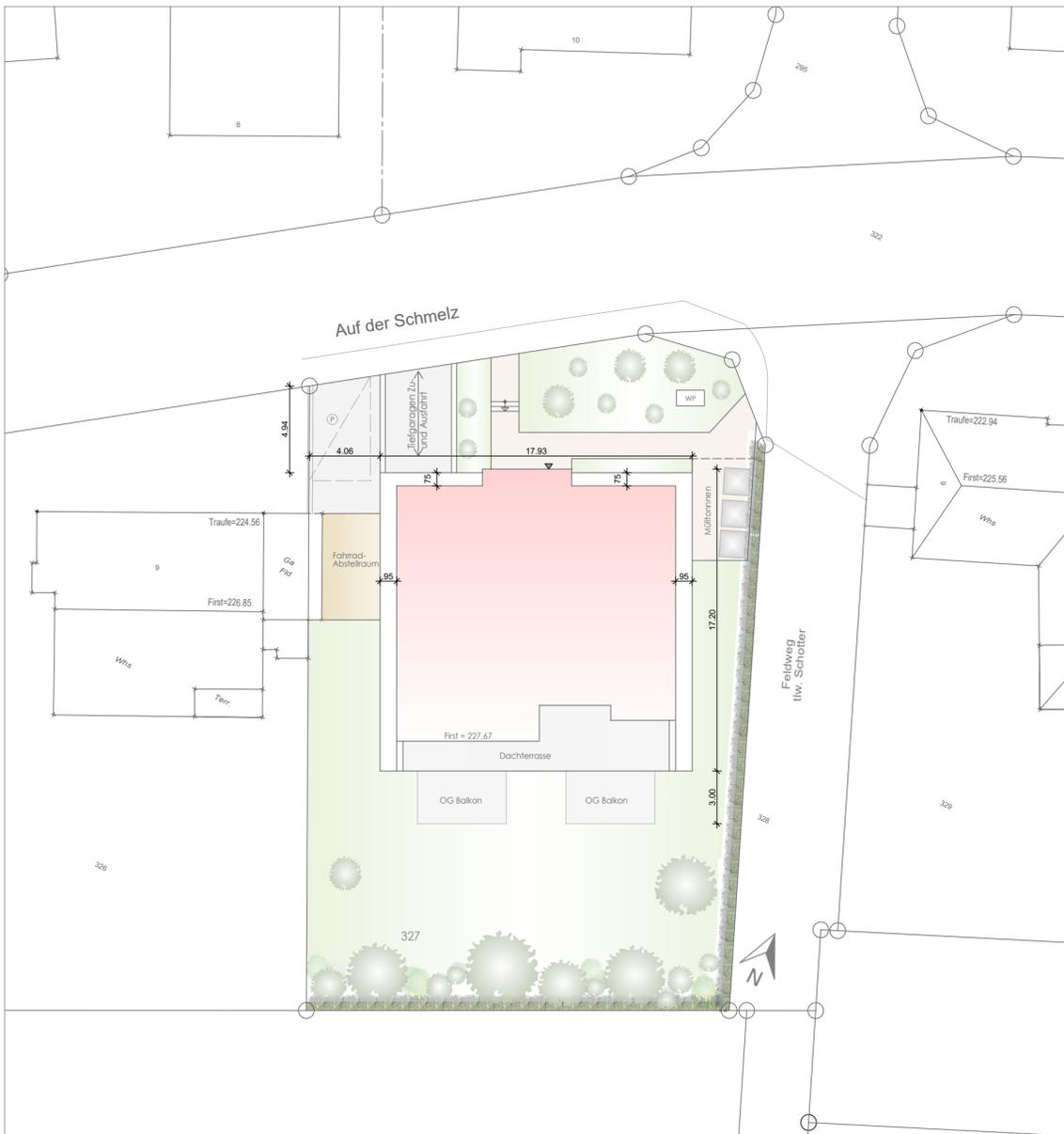
September 2018
geändert August 2019
ergänzt Januar 2020

Marianne Streicher-Eickhoff
Dipl.-Ing. Bauassessorin
Schillerstraße 23 A
64846 Groß-Zimmern
Tel.: 06071 / 3936540

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Auf der Schmelz 11"

Teilplan 2 : Vorhaben- und Erschließungsplan



M: 1:250

Stand der Planunterlagen: September 2018

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz zur Neufassung der Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.10.2019 (GVBl. S. 310)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Aufstellung

Die Gemeindevertretung hat die Planaufstellung in ihrer Sitzung am 09.11.2018 beschlossen.

Offenlegung

Der Planentwurf ist nach ortsüblicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlegung am 15.11.2018 in der Zeit vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden.

Der geänderte Planentwurf ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.10.2019 in der Zeit vom 04.11.2019 bis einschließlich 06.12.2019 erneut öffentlich ausgelegt worden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 14.11.2018.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2019 über die erneute Beteiligung informiert.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan ist von der Gemeindevertretung am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Diese Ausfertigung stimmt mit dem als Satzung beschlossenen Plan überein.

Ausgefertigt: Roßdorf, den _____

Für den Gemeindevorstand

Siegel Christel Sprößler,
Bürgermeisterin

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf dieses Tages hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Roßdorf, den _____

Für den Gemeindevorstand

Siegel Christel Sprößler,
Bürgermeisterin

Übersichtsplan o.M.



Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Teilplan 2
„Auf der Schmelz 11“

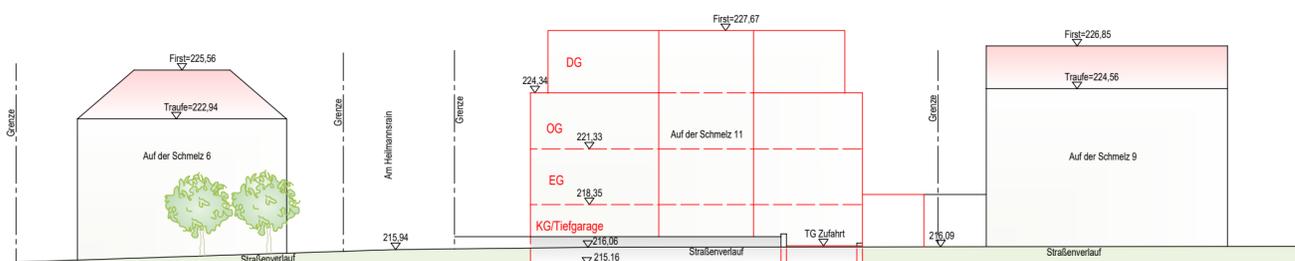
Vorhabenträger
Dextris - Bau GmbH

Maßstab 1:250

Entwurf

September 2018
geändert August 2019
ergänzt Januar 2020

Marianne Streicher-Eickhoff
Dipl.-Ing. Bauassessorin
Schillerstraße 23 A
64846 Groß-Zimmern
Tel.: 06071 / 3936540



M: 1:250

Abwicklung

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Auf der Schmelz 11“

Begründung

Vorhabenträger
Dexturis-Bau GmbH

Entwurf
September 2018
geändert August 2019
ergänzt Januar 2020

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass	1
2. Planungsziel	2
3. Planungsgrundlagen	
3.1 Örtliche Gegebenheiten	
3.1.1 Einbindung in die bauliche und planerische Umgebung	3
3.1.2 Erschließung	5
3.1.3 Immissionen	6
3.1.4 Wasserwirtschaftliche Belange	6
3.1.5 Altlasten / Kampfmittel	7
3.1.6 Naturschutz und Landschaftspflege	7
3.2 Rechtliche Vorgaben	8
4. Erfordernis und Auswahl des Planverfahrens	8
5. Planausweisungen	
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	
5.1.1 Art der Nutzung	9
5.1.2 Maß der Nutzung	9
5.1.3 Bauweise	10
5.1.4 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche	10
5.1.5 Stellplätze und Garagen	11
5.1.6 Erschließung	11
5.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
5.2 Landesrechtliche Festsetzungen	
5.2.1 Grundstücksfreiflächen	11
6. Realisierung	12
7. Auswirkungen	12

(Anlage: Felduntersuchung zur Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse vom 12.08.2019).

1. Planungsanlass

Der Straßenzug Auf der Schmelz in der Kerngemeinde Roßdorf wurde – vermutlich zwischen 1960 und 1980 - beidseitig mit Wohnhäusern bebaut. Inzwischen bedürfen Gebäude aus dieser Zeit in der Regel einer umfassenden energetischen und technischen Erneuerung. Alternativ sind Überlegungen zu Abriss und Neubau zum Zweck der Verdichtung und damit der Erhöhung des Wohnraumangebots wirtschaftlich und wohnungspolitisch opportun.

Die Aufstellung und Offenlage des Planentwurfs wurde von der Gemeindevertretung am 09.11.2018 beschlossen und am 15.11.2019 öffentlich bekanntgemacht. Die Offenlage erfolge vom 26.11. bis einschließlich 08.01.2019. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte eine Überarbeitung des Planentwurfs, die der Gemeindevertretung am 20.09.2019 zur Beschlussfassung zur erneuten (2.) Offenlage vorgelegt wurde.

Die derzeitige Nutzung des auf der Liegenschaft Auf der Schmelz 11 (Gemarkung Roßdorf, Flur 9, Flurstück Nr. 327) befindlichen Wohnhauses wurde aufgegeben. Die Dexturis-Bau GmbH hat das Grundstück erworben und tritt als Vorhabenträger für eine mit der Gemeinde abgestimmte Bebauung mit 5 Wohneinheiten auf. Das vorhandene Gebäude wird sachgerecht beseitigt werden. Auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Voraussetzung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (Eigentumswohnungen) erstellt. Ein vor dem Satzungsbeschluss abzuschließender Durchführungsvertrag regelt die Durchführung und Kostenübernahme der notwendigen Erschließungsmaßnahmen. Er regelt außerdem Beginn und Abschluss der gesamten Maßnahme innerhalb eines festgesetzten überschaubaren Zeitraums.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Voraussetzungen zur zügigen Bereitstellung von zunehmend nachgefragtem Wohnraum im Verdichtungsgebiet Rhein-Main geschaffen.



Abbildung 1: Lage des Plangeltungsbereichs o.M.

2. Planungsziel und -zweck

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Roßdorf. Eine Bauleitplanung für das Gebiet besteht bisher nicht; obwohl die Bebauung beidseits der Straße sehr homogen wirkt. Die nahezu gleichgroßen Grundstücke zwischen ca. 550 und 650 m² sind überwiegend mit (eigengenutzten) Einfamilienhäusern (ggf. mit Einliegerwohnung) und Zweifamilienhäusern bebaut. Freibereiche, die als Haus- und Ziergarten genutzt werden, umgeben auf nahezu allen Liegenschaften die Bebauung allseitig.

Das zurzeit bestehende Wohngebäude Auf der Schmelz 11 wurde als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung geplant und ist zurzeit unbewohnt. Nach Erwerb durch die Vorhabenträgerin sind Abriss und Neubau vorgesehen.

Aufgrund der Absicht, 5 Wohneinheiten mit einer Tiefgarage für alle notwendigen Stellplätze für PKW zu errichten, wird das Erfordernis zur Planaufstellung gesehen. Der Rahmen des Einfügens nach § 34 BauGB in die bebaute Umgebung wird durch die Anzahl der Wohneinheiten sowie der Art der Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage bzw. ihren Zufahrten nicht zweifelsfrei eingehalten. Mit der Planaufstellung schafft die Gemeinde Rechtssicherheit.

Die geplante, zunächst atypische Bebauung der Liegenschaft Auf der Schmelz 11 ist jedoch gerechtfertigt durch die Lage des Baugrundstücks und seine amtliche Größe von 940 m².

Das Vorhaben ermöglicht die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten geringerer Größe als vorher mit Terrassen und Balkonen als kleinen, jeder Wohneinheit zugeordneten, Außenbereichen. Sie entsprechen damit den Wohnbedürfnissen sowohl berufstätiger Menschen als auch der älteren Generation.

Die Planung bereitet insofern eine Nachverdichtung in der unbeplanten bebauten Ortslage vor. Insbesondere das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB begründet deshalb die Aufstellung des Bebauungsplans.

Ziel ist insofern die Nutzbarmachung innerörtlicher Baulandreserven zu Wohnzwecken.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Örtliche Gegebenheiten

3.1.1 Einbindung in die bauliche und planerische Umgebung

Die Liegenschaft Auf der Schmelz 11 in der Kerngemeinde Roßdorf befindet sich am südwestlichen Ortseingang. Die Straße Auf der Schmelz zweigt hinter der Ortseingangstafel von der von Ober-Ramstadt kommenden Landesstraße 3104 (L3104, Wilhelm-Leuschner-Straße) ab und bildet mit beidseitiger Bebauung nahezu den gesamten südlichen Abschluss der bebauten Ortslage Roßdorfs bis zum Roßbergweg.

Gegenüberliegend der Zufahrt Auf der Schmelz an der Wilhelm-Leuschner-Straße befindet sich das Neubaugebiet Erlehe, das auf den Flächen eines aufgegebenen Gärtnerei entwickelt wurde und dessen Bebauung mit familiengerechten Wohnungen fast abgeschlossen ist.

Um die städtebauliche Einbindung in die bebaute Umgebung zu gewährleisten, wurde zur Beurteilung der Gebäudebestand auf den nahegelegenen Baugrundstücken aufgenommen (Abbildung 2). Die Höhe der baulichen Anlagen beträgt in der Regel ca. 10 m über der Erschließungsstraße Auf der Schmelz.
Die Dächer sind geneigt, bei einer Traufhöhe von bis zu 8,5 m.

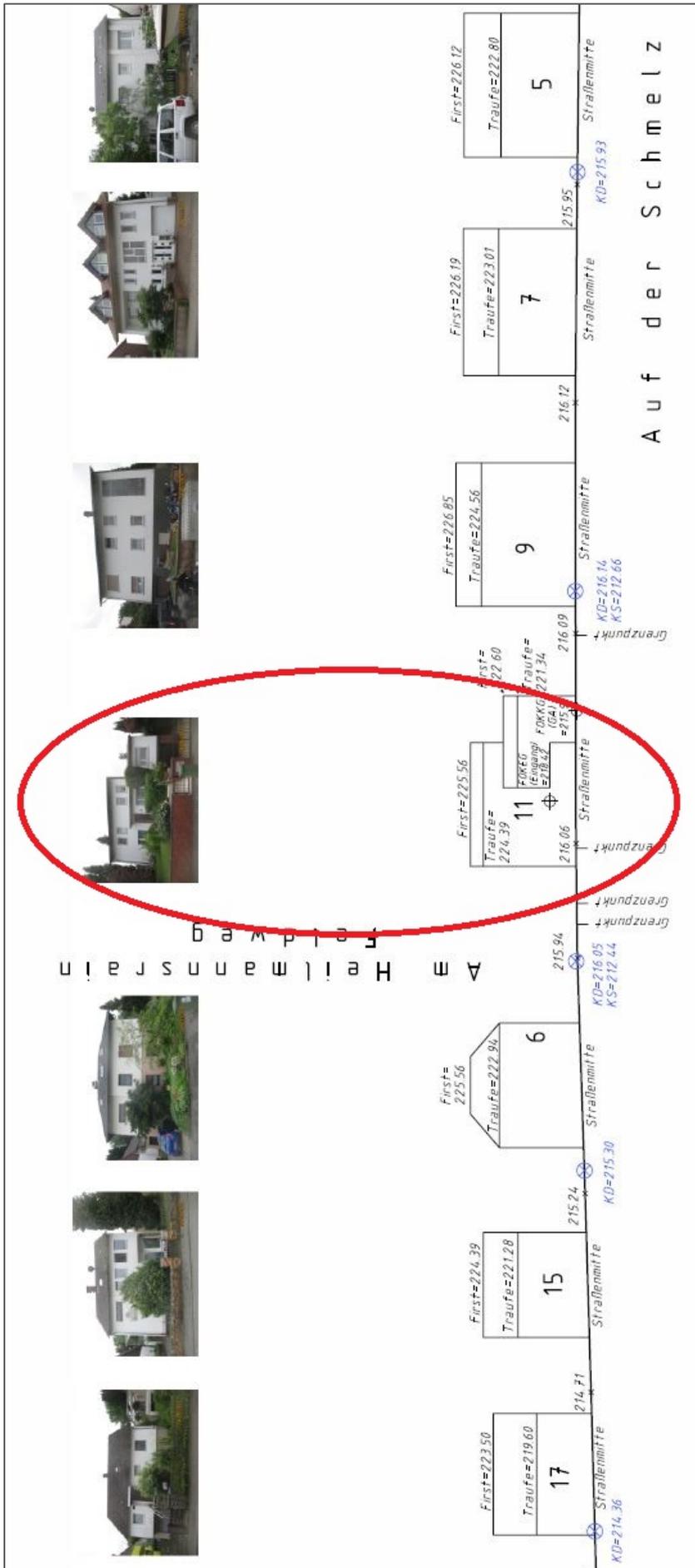


Abbildung 2: Straßenabwicklung o.M.

Die Bebauung mit Einzelhäusern wirkt einheitlich.

Angrenzend an die Gartenbereiche der südlich gelegenen Baugrundstücke befinden sich ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen.

Nach Süden steigt das Gelände an. Die die Straße auf der Schmelz querende Straße Am Heilmannsrain geht südlich der Baugrundstücke in einen Feldweg über.

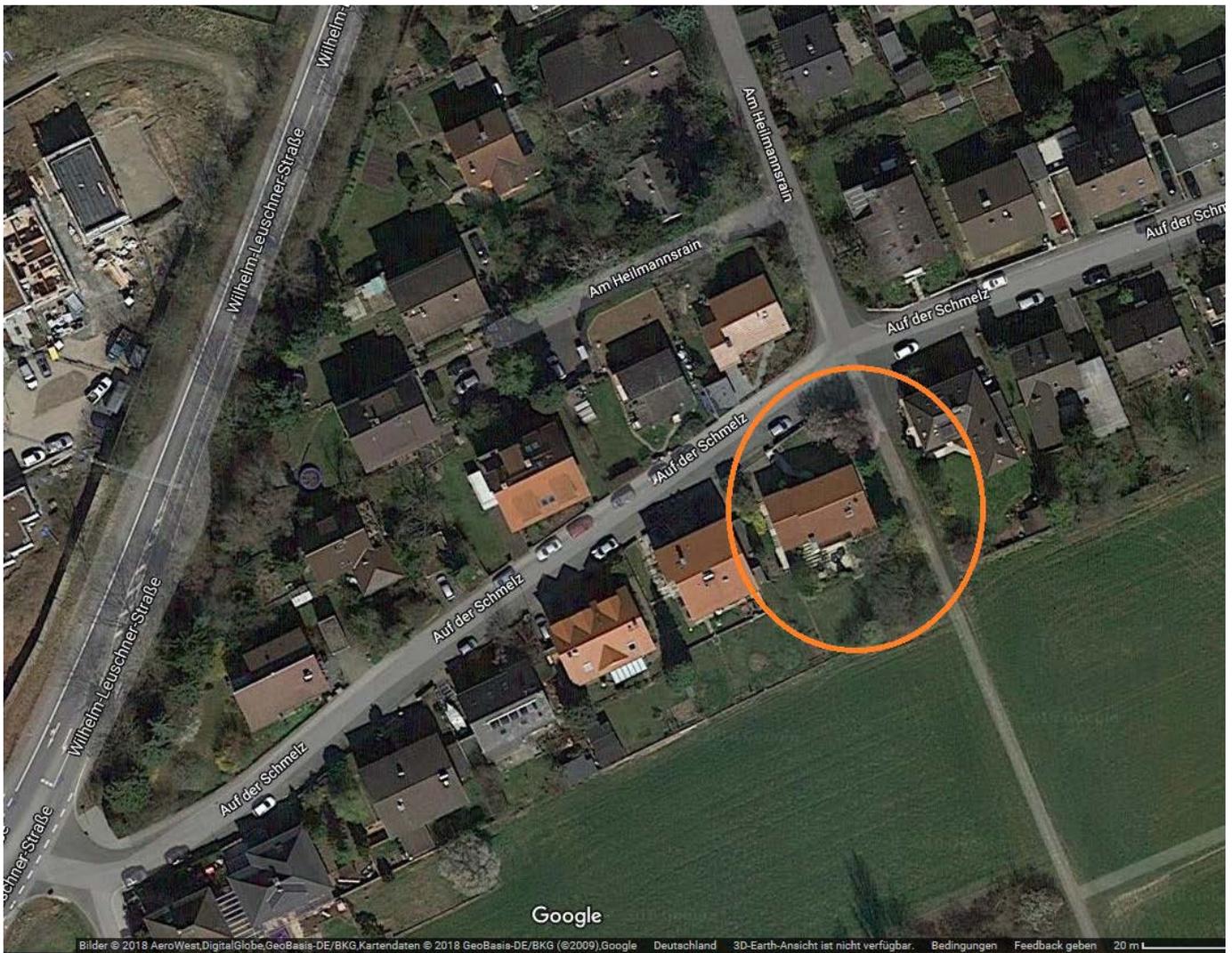


Abbildung 3: Bebaute Umgebung o.M.

3.1.2 Erschließung

Das Wohnsiedlungsgebiet längs der Straße Auf der Schmelz ist sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur umfassend erschlossen. Die Liegenschaft Auf der Schmelz 11 grenzt vollständig an die öffentlichen Anlagen der e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG für Elektrizität und Gas.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) erschließt das Gemeindegebiet durch mehrere Buslinien. Ein Knotenpunkt befindet sich am Rathaus. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Wilhelm-Leuschner-Straße in ca. 500 m Entfernung von der Liegenschaft. Dort verkehrt die Linie MO1. Es bestehen Verbindungen nach Darmstadt im Stundentakt.

3.1.3 Immissionen

Aufgrund der Lage sind durch den motorisierten Individualverkehr bedingte Immissionen ortsüblich. Sie entsprechen der Vorbelastung für den gesamten westlichen Bereich der Straße Auf der Schmelz. Es gibt keine Anzeichen für eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete, die gesunden Wohnverhältnissen entgegenstehen und besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm erfordern. Lärmschutzmaßnahmen größeren Umfangs für den Gesamtbereich sind aufgrund des Vorhabenbezugs unangemessen und nicht durchführbar.

Beeinträchtigungen durch umgebende gewerbliche Nutzungen liegen nicht vor. Der Plangeltungsbereich liegt nicht innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Flughafens Frankfurt/Rhein-Main.

3.1.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Wasserver- und die Abwasserentsorgung erfolgen über die vorhandenen Systeme. Aufgrund der Zunahme von voraussichtlich nur 3 Wohneinheiten durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden nur geringfügige Mehrmengen zu erwarten sein. Sie sind insofern vernachlässigbar, als auch bei Bauvorhaben nach § 34 BauGB im derzeit unbeplanten Innenbereich mit vergleichbaren Auswirkungen zu rechnen wäre.

Kanalleitungen und kommunale Kläranlage sind geeignet, den Anforderungen gerecht zu werden.

Die Wasserversorgung für die Gemeinde erfolgt durch den Regiebetrieb Gemeindewerke Roßdorf. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann durch eigene Brunnenanlagen und Zukäufe vom Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg sichergestellt werden.

Der Plangeltungsbereich liegt in der Schutzzone 3 der Trinkwassergewinnungsanlagen westlich der Erlehe. Die Neufassung der Schutzgebietsausweisung datiert vom 12.11.2003, veröffentlicht im Staatsanzeiger Nr. 51/52 vom 22.12.2003, Seite 5116. Die weitere Schutzzone 3 umfasst fast das gesamte südwestliche Gemeindegebiet einschließlich Bereiche der Stadt Ober-Ramstadt. Beeinträchtigungen der Schutzfunktion sind durch ordnungsgemäße, durch die Planung vorbereitete Wohnnutzung nicht zu erwarten. Ein Hinweis auf das Wasserschutzgebiet und die notwendig zu beachtende Verordnung ist im Teilplan 1 enthalten.

Eine bereits auf Veranlassung des Vorhabenträgers durchgeführte geotechnische Untersuchung hat ergeben, dass im Gründungsbereich des geplanten Bauvorhabens kein Grundwasser ansteht und in der im Gründungsbereich vorgefundenen Bodenschicht (**Granit**) auch nicht mit freiem Grundwasser zu rechnen ist. Eine Beeinflussung des Grundwassers bzw. der Grundwasserfließrichtung durch die geplante Baumaßnahme ist dementsprechend nicht erkennbar.

Auch wenn die Erkundungsbohrungen die Gründungssohle der geplanten Tiefgarage nicht ganz erreicht haben, ist die erfolgte Untersuchung in Bezug auf den Grundwasserstand im Plangebiet aussagekräftig. Alle 4 Erkundungsbohrungen sind auf den im Bereich der geplanten Gründung anstehenden Granit-Felsboden gestoßen, der bedingt durch die Gesteinsart nicht-grundwasserführend sein kann und welcher als Bestandteil des Odenwald-Grundgebirges bis in große Tiefen ansteht. Dementsprechend kann freies Grundwasser im Bereich der geplanten Gründung und Baugrube eindeutig ausgeschlossen werden. (Anlage: Felduntersuchung zur Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse vom 12.08.2019).

Eine Vernässungsgefahr durch jahreszeitlich- und witterungsbedingtes Auftreten von zusickerndem Hang- und Oberflächenwasser ist grundsätzlich nicht auszuschließen. Es kann sich auf dem im Bereich der Gründungssohle anstehenden undurchlässigen Felsboden anstauen. Bei der Bemessung der Bauwerksabdichtung ist deshalb der Lastfall durch drückendes Wasser nach DIN 18533 zu berücksichtigen.

Grundwassermessstellen des Landes sind in der nahen Umgebung nicht bekannt.

Heilquellengebiete werden von der Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sind von der Planaufstellung nicht betroffen.

3.1.5 Altlasten / Kampfmittel

Der Standort ist nach vorliegenden Informationen in der Altflächendatei (ALTIS) nicht registriert.

Erkenntnisse über etwaige Altlasten im Plangebiet liegen ebenso wenig vor wie über Bodenbelastungen durch Kampfmittel. Informationen des Kampfmittelräumdienstes wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeholt.

3.1.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich und seine nahe Umgebung unterliegen keiner Schutzkategorie nach dem europäischen Naturschutzrecht (Natura 2000-Gebiete, EU-Vogelschutz, Flora-Fauna-Habitat). Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

Es gibt keine Anzeichen für unmittelbare Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft. Insbesondere unter Berücksichtigung der geringen Fläche und der nur geringfügigen Änderung der Bebaubarkeit des Flurstücks können sie ausgeschlossen werden.

Hinweise auf geschützte Tier- und Pflanzenarten im Plangeltungsbereich sind nicht bekannt und scheinen auf der räumlich begrenzten Freifläche des Wohnbaugrundstücks innerhalb des Siedlungsgebietes unwahrscheinlich.

Im Zuge der durch die Planung vorbereiteten Baumaßnahme wird ein Teil der Bepflanzung im Hausgarten entfernt werden müssen. Sie geht als Habitat für an Siedlungsgebiete angepasste Tiere verloren. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass ausreichend Ausweichflächen in der nahen Umgebung vorhanden sind.

Möglicherweise notwendige Eingriffe in den Gehölzbestand erfolgen nach den fachgesetzlichen Regelungen, insbesondere außerhalb der Brut- und Setzzeit.

Gleiches gilt für die notwendigen Abbrucharbeiten auf der Liegenschaft.

Dabei eventuell notwendig werdende Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange erfordern ggf. nachfolgende Genehmigungsverfahren.

Im Übrigen gelten die fachgesetzlichen Regelungen des Artenschutzes, die durch die Bauleitplanung nicht eingeschränkt werden. Sie sind allerdings nicht Gegenstand der Bauleitplanung in dem Verfahren nach § 13 BauGB. Insofern besteht kein Erfordernis zur Festlegung vorgezogener Maßnahmen gemäß § 44 Abs.5 Satz 3 BNatSchG im Rahmen dieser Planaufstellung.

Eine Baumschutzsatzung existiert in der Gemeinde nicht.

3.2 Rechtliche Vorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der für den hiesigen Raum die Ziele der Raumordnung wiedergibt, an die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, ist der Plangeltungsbereich - wie im Übrigen auch seine gesamte Umgebung - als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ ausgewiesen. Es ist im Süden von einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft innerhalb eines Regionalen Grünzugs und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen begrenzt. Ein Eingriff in diese Funktionen erfolgt nicht.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf vom 29.06.2006 stellt das Plangebiet - wie auch seine Umgebung - als „Wohnbaufläche, Bestand“ dar. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Ausweisung der Nutzungsart für Wohnen ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Gemeinde Roßdorf weist für das Plangebiet keine Besonderheiten auf.

4. Erfordernis und Auswahl des Planverfahrens

Das Planverfahren ist erforderlich, um das in Kapitel 1 beschriebene Planungsziel zur Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung zu erreichen.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan dient der Realisierung einer Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Deshalb erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 2 BauGB) nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB, zumal durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB nicht wesentlich verändert.

Durch die Planaufstellung werden weder Maßnahmen vorbereitet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen noch gibt es Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte für mögliche Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz.

Die Beteiligungen der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgen in den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Von der Umweltprüfung und der Aufstellung eines Umweltberichts wird nach den Regelungen dieses Verfahrens abgesehen.

Eingriffe, hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind im Sinne des Gesetzes deshalb nicht erforderlich. Es werden jedoch Festsetzungen getroffen, die die Eingriffe minimieren bzw. notwendige Eingriffe durch Neuanpflanzung ausgleichen.

Die Aufstellung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB. In einem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichtet der Vorhabenträger sich, innerhalb einer bestimmten Frist das Vorhaben zu realisieren. Darüber hinaus übernimmt der Vorhabenträger die Kosten der Planaufstellung sowie der notwendigen Erschließungsmaßnahmen.

5. Planausweisungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der Nutzung

Nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht an die Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und aufgrund der von § 9a BauGB erlassenen Verordnungen (BauNVO und PlanzVO) gebunden. Da als Nutzung des geplanten Vorhabens ausschließlich Wohnen vorgesehen ist, kann deshalb auf die Festsetzung eines Baugebietes aufgrund der BauNVO verzichtet werden. Als Nutzung wird deshalb ausschließlich Wohnen festgesetzt. Selbst bei der Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) wären generell oder als Ausnahmen z.B. Betreuungseinrichtungen für Kinder und alte Menschen oder Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Da der Vorhabenträger deren Errichtung nicht beabsichtigt, müsste nach 12 Abs. 3a BauGB i.V.m.§ 9 Abs. 2 BauGB wieder festgesetzt werden, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dabei handelt es sich eindeutig um ein Wohngebäude mit den dazugehörigen Nebenanlagen. Die Ausweisung ist auch durch die umgebende abschließliche Wohnbebauung begründet.

Durch den Verzicht auf die Ausweisung eines Baugebietes nach der BauNVO ist es möglich, die Nutzungen abschließend festzuschreiben. Ausnahmen werden nicht vorgeesehen.

5.1.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die vorhandene Grundstücksgröße von 940 m² eignet sich kaum für eine wirtschaftliche Neubebauung und Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus.

Es werden zwar immer noch bevorzugt Einfamilienhäuser nachgefragt. Dafür sind Grundstücke über 400 m² allerdings aufgrund der Baulandpreise nicht marktgerecht; sie entsprechen auch nicht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Neben familiengerechten Einfamilienhäusern steigt jedoch der Bedarf an Wohnungen in gut ausgestatteten Mehrfamilienhäusern in städtischer Lage bzw. im städtischen Umfeld mit guter Anbindung an die Infrastruktur einer Großstadt. Die Voraussetzungen sind in der Gemeinde Roßdorf gegeben. Neben dem ländlichen Charakter bestehen hervorragenden Anbindungen an Darmstadt, sowohl mit privaten als auch öffentlichen Verkehrsmitteln.

Das Grundstück Auf der Schmelz / Am Heilmannsrain eignet sich deshalb für die Unterbringung von Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus. Es fügt sich in die umgebende Wohnnutzung ein und ergänzt gleichzeitig die Angebotspalette an Wohnraum in der Gemeinde.

Hinsichtlich der Marktsituation, dem Wohnraumbedarf in der Region und dem städtebaulichen und umweltpolitischen Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, erscheint eine Festsetzung der Werte von 0,4 (GRZ) und 0,7 (GFZ) erforderlich und angemessen. Sie ermöglichen die Wohnbebauung entsprechend dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Werte entsprechen denen des § 17 der BauNVO bei zwei der Ermittlung zugrunde liegenden Vollgeschossen.

Die obengenannte Grundfläche der Wohngebäude darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Anlagen wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden.

Mit der Realisierung des Vorhabens geht zwangsläufig eine Flächenversiegelung einher, die die natürlichen Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Insbesondere aufgrund

der planungsrechtlichen Festsetzung unter I.5 Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan, Teilplan 1 festgesetzten versickerungsfähigen Flächenbefestigungen sowie der Überdeckung der nicht überbauten Teilfläche der Tiefgarage mit Vegetationsboden und einer dauerhaften Begrünung ist jedoch nur mit geringfügigen weiteren Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei festgesetzt. Sowohl aufgrund der Nicht-Anrechnung von Geschossflächen außerhalb von Vollgeschossen auf die GFZ als auch aufgrund der Definition des Vollgeschosses nach landesrechtlichen Vorschriften ist die Errichtung eines über die zwei Vollgeschosse hinausgehenden, weiteren Staffelgeschosses als Nicht-Vollgeschoss möglich. Das gilt im Vorhaben- und Erschließungsplan als vereinbart. Es entspricht auch der Bebauung in der nahen Umgebung, die häufig aus 2 Vollgeschossen und einem Nicht-Vollgeschoss als Dachgeschoss besteht.

In den Teilbereichen, in denen das Staffelgeschoss von der Gebäudeaußenwand des 2. Vollgeschosses zurückgesetzt ist, liegt die Traufe der dadurch entstehenden Dachflächen über dem 2. Vollgeschoss etwa 20cm unter der ermittelten Höhe der Traufe des Gebäudes auf der westlich angrenzenden Liegenschaft Auf der Schmelz 9.

Die Festsetzung einer Gebäudehöhe erfolgt als maximale Angabe mit 227,75 m ü NN und liegt damit ca. 90 cm über der ermittelten Höhe des Gebäudes auf der westlich angrenzenden Liegenschaft Auf der Schmelz 9.

Die maximale Gebäudehöhe liegt ca. 11,65 m über der angrenzenden Erschließungsstraße. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Gelände von der Straße zum Gebäudeeingang hin ansteigt und somit nicht diese Gesamthöhe als geschlossene Wand in Erscheinung tritt. Vielmehr wird teilweise eine begrünte Anschüttung des Geländes zwischen Straße und Gebäudewand erfolgen.

5.1.3 Bauweise

Das geplante Gebäude wird in der offenen Bauweise als Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand zu dem westlichen Nachbargrundstück Auf der Schmelz 9 zu errichten sein. Darüber hinaus sind nach § 6 Abs. 10 Satz 1 Hessische Bauordnung (HBO) unmittelbar an Nachbargrenzen die dort genannten Anlagen zulässig. Dabei gelten die Beschränkungen nach § 6 Abs. 10 Satz 2 (HBO).

5.1.4 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Der Bebauungsplan unterscheidet zwischen oberirdischen und unterirdischen überbaubaren Flächen. Die Unterscheidung ist erforderlich, weil die satzungsgemäße Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage eine Fläche erfordert, die die äußeren Abmessungen des aufstehenden Gebäudes überschreitet.

Die im Süden über die Bebauung sowie die Terrassen hinausreichende Decke der Tiefgarage ist auf einer mindestens 35 cm starken Substratschicht dauerhaft zu begrünen. Sie stellt zusammen mit der angrenzenden nicht überbaubaren Fläche eine zusammenhängende Freifläche dar.

Für das geplante Wohngebäude wird eine überbaubare Grundstücksfläche von 17,2 m x 18 m durch Baugrenzen ausgewiesen. Durch Dachüberstände kann die Fläche allseitig um 60 cm überschritten werden. Weitere Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile sind zulässig. Es handelt sich dabei um eine straßenseitige Eingangsüberdachung, die bis zu 1,5 m vor der Baugrenze zulässig ist und um Balkone und Terrassen im rückwärtigen südlichen Bereich. Für sie sind Überschreitungen bis zu 3 m zulässig. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teilplan 2) konkretisiert Lage und Ausmaß der zulässigen Überschreitungen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist insbesondere die Tiefgaragenzufahrt zulässig. Obwohl nicht notwendig und vorgesehen sollen auch Stellplätze – evtl. für Pkw behinderter Autofahrer/innen oder für Fahrräder – nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Das flächenmäßige Ausmaß der genannten Anlagen findet seine Beschränkung in der laut § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO regelhaft erweiterten Grundflächenzahl von 0,60.

An der östlichen Grenze zum Feldweg Am Heilmannsrain und am südlichen Ortsrand wird zur Eingrünung der Liegenschaft im Übergang zur Feldflur innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine Fläche für Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Trotz Anrechenbarkeit auf die Nutzungsmaße des Baugrundstücks trägt sie zur Erhöhung der Freiraumqualität sowohl für die Bewohner als auch für Naherholungssuchende bei. Sie unterstützt die Artenvielfalt durch Nahrungsangebot und Lebensräume.

5.1.5 Stellplätze und Garagen

Die für das Vorhaben notwendigen 10 Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht. Von dort führt ein Aufzug in die Wohngeschosse.

Die Tiefgaragenzufahrt und -Ausfahrt liegt in einen Abstand von ca. 4 m zur westlichen Grundstücksgrenze gegenüber dem bestehenden Carport der Liegenschaft Auf der Schmelz 10 und erfolgt geradlinig auf kürzestem Weg von der Erschließungsstraße in die Tiefgarage.

Ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz ist im Außenbereich an der westlichen Grundstücksgrenze neben der Garagenzufahrt der Liegenschaft Auf der Schmelz 9 vorgesehen.

Für Fahrradstellplätze ist ein Abstellraum neben der Grenzgarage der Liegenschaft Auf der Schmelz 9 geplant.

5.1.6 Erschließung

Die verkehrliche und technische Anbindung des Vorhabens kann an die vorhandenen Anlagen erfolgen (siehe 3.1.2).

5.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächenbefestigungen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf der Fläche selbst oder in die angrenzenden Flächen versickern kann, um die Belastung der Kanalisation und die Auswirkungen der Flächenversiegelung auf die Grundwasserbewirtschaftung zu reduzieren.

Aufgrund der Erweiterung des Wohnungsangebots in Verbindung mit der notwendigen Unterbringung der Pkw in einer Tiefgarage findet eine zusätzliche Flächenversiegelung im Plangeltungsbereich statt. Die Errichtung der Tiefgarage ist u. a. dadurch gerechtfertigt, dass keine zusätzlichen Versiegelungen für die notwendigen Stellplätze oberirdisch stattfinden; trotzdem soll der Eingriff in die Funktionsfähigkeit des mit der Tiefgarage unterbauten Bodens und hier insbesondere in dessen Speicherfähigkeit zwecks Rückhaltung und zeitnaher Verdunstung gering gehalten werden. Deshalb wird für die nicht notwendigerweise zu versiegelnden Dachflächen der Tiefgarage eine mindestens 35 cm starke Überdeckung mit Vegetationsboden festgesetzt. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

Die Festsetzung der Fläche für Anpflanzungen im Randbereich des Plangeltungsbereichs zu Feldweg und Feldflur dient neben der optischen Eingrünung und dem Sichtschutz der Freibereiche des Wohnbaugrundstücks insbesondere dem freiwilligen teilweisen Ausgleich des unvermeidbaren Eingriffs in den Gehölzbestand des Hausgartens zugunsten von Kleintieren und Kleinstlebewesen.

5.2 Landesrechtliche Festsetzungen

5.2.1. Grundstücksfreiflächen

Die vollständige Begrünung nicht bebauter bzw. befestigter Teile des Baugrundstücks entspricht dem Ziel des Erhalts eines durchgrüneten Wohngebietes innerhalb der Kerngemeinde Roßdorf. Der vorgeschriebene Anteil heimischer Gehölze trägt dazu bei, die Artenvielfalt sowohl der Pflanzen als auch der heimischen Tierarten zu unterstützen (siehe auch 5.1.7).

6. Realisierung

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (Teilplan 2). Im vor dem Satzungsbeschluss der Gemeinde abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichten sich die Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer zu vereinbarenden Frist.

7. Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen, die über die Ziele und Zwecke dieser Planung hinausgehen und auf die in den vorstehenden Darlegungen bereits eingegangen worden ist, sind nicht erkennbar; dies gilt insbesondere für die kommunale Infrastruktur.

Der kommunale Haushalt wird infolge dieser Planänderung nicht originär belastet, da die Erschließung im Plangeltungsbereich insgesamt als gesichert anzusehen ist, und die Kosten der durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, notwendigen Veränderung und Ergänzungen von Erschließungsmaßnahmen (Hausanschlüsse und Zufahrten für die Neubebauung vom Vorhabenträger zu tragen sind.

Notwendige Regelungen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Wegen der geringen bis vernachlässigbaren Auswirkungen dieser Planänderung wird auch bezüglich des Klimaschutzes kein Erfordernis für weiter gehende Maßnahmen gesehen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Vielmehr trägt der Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung im besiedelten Gebiet dazu bei, die Versiegelung zusätzlicher Flächen im Außenbereich zu vermeiden und deren klimatische Ausgleichsfunktion zu erhalten.

Büro für Geotechnik & Ingenieurgeologie
Dipl.-Geol. H. Baumann · Paul-Ehrlich-Straße 28 · 63322 Rödermark

Dexturis Bau GmbH
Auf dem Hohenstein 1
61231 Bad Nauheim

Rödermark, 12.08.2019

31920 Wohnhausneubau mit Tiefgarage
64380 Roßdorf, Auf der Schmelz 11
Felduntersuchungen zur Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse zu o.g. Projekt wurden von uns am 09.08.2019 insgesamt 4 Rammkernsondierungen (RKS 1 bis RKS 4) ausgeführt. Die Sondieransatzpunkte wurden lage- und höhenbezogen eingemessen (Anlage 1). Die Ergebnisse der Rammkernsondierungen sind als Baugrundschnitt in der Anlage 2 dargestellt.

Baugrund

Nach den Ergebnissen der Rammkernsondierungen stehen im Baufeld teils unterhalb von Auffüllungen (Schicht 1) „kompakte“ Lössböden (Löss der Schicht 2) an.

Der Löss wird von kristallinen Festgesteinen unterlagert. Die Festgesteine sind nach den Ergebnissen der Rammkernsondierungen zuoberst überwiegend grusig (feinkiesig bis grobsandig) zersetzt und enthalten in der Regel stark schluffige Beimengungen. Im Felsersatz sind entfestigte Gesteinslagen enthalten.

Der zersetzte bis entfestigte Fels der Schicht 3 reicht bis zur Endteufe der Rammkernsondierungen in ca. 1,55 m (RKS 1b), ca. 2,0 m (RKS 2) und ca. 3,8 m bzw. ca. 3,7 m (RKS 3 bzw. RKS 4) Tiefe. Mit den Endteufen war kein weiterer Sondierfortschritt erzielbar, was auf Grobeinlagerungen in Form von zerrütteten Festgesteinen oder auf Fels mit geringerem Verwitterungsgrad und entsprechenden Festgesteineseigenschaften zurückgeführt werden kann.

Grundwasser

Mit den Endteufen der Rammkernsondierungen von max. ca. 215,1 mNN wurde kein Grundwasser angetroffen. Die voraussichtliche Gründungssohle der geplanten Tiefgarage wird mit 214,8 mNN angegeben und liegt somit ca. 0,3 m unterhalb der erzielten Endteufe der Rammkernsondierungen.

Anhand der durchgeführten Felduntersuchungen sowie der zum Baugrund vorliegenden Erfahrung kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser keinen signifikanten Einfluss auf die vorliegende Baumaßnahme ausüben wird. Eine Beeinflussung des Grundwassers bzw. der Grundwasserfließrichtung durch die geplante Baumaßnahme ist somit nicht erkennbar.

Hinweis

Bei den vorhandenen geologischen Verhältnissen kann oberhalb des tiefer liegenden Grundwasserspiegels ein jahreszeitlich- und witterungsbedingtes Auftreten von zusickerndem Hang-, Stau- und Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden, das unsystematisch im gesamten Projektgebiet auftreten kann. Somit ist drückendes Wasser aus Stauwasser nach DIN 18533 (früher: zeitweise aufstauendes Sickerwasser) für die Bemessung der Bauwerksabdichtung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Holger Baumann

Anlage

- 1- Lageplan der Sondieransatzpunkte
- 2- Baugrundschnitt

DURCHFÜHRUNGSVERTRAG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

Gemeinde Roßdorf „Auf der Schmelz 11“

Die Gemeinde Roßdorf,
vertreten durch den Gemeindevorstand
Frau Bürgermeisterin Christel Sprößler und Herrn Ersten Beigeordneten Karlheinz Rück
- nachfolgend „Gemeinde“ genannt –

und

die Dexturis-Bau GmbH
Auf dem Hohenstein 1
61231 Bad Nauheim
- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf am 09.11.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf der Schmelz 11“ auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Auf der Schmelz 11“ überplant ein Grundstück im bisher unbeplanten Innenbereich der Gemeinde. Vorrangiges Ziel ist die Nachverdichtung des Flurstücks Gemarkung Roßdorf Flur 9 Nr. 327 (Liegenschaft Auf der Schmelz 11) durch Wohnbebauung. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf der Schmelz 11“ ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten und den notwendigen Stellplätzen in einer Tiefgarage sowie Nebenanlagen zu erstellen. Als Vorbereitung dafür sind neben der Bauleitplanung Ordnungsmaßnahmen durchzuführen. Der Vorhabenträger erklärt sich bereit und in der Lage, alle notwendigen Maßnahmen zur Realisierung des Vorhabens innerhalb der in diesem Vertrag vereinbarten Fristen im Einvernehmen mit der Gemeinde durchzuführen.

Das Gebiet, für das der Erschließungs- und Durchführungsvertrag geschlossen wird, umfasst das Flurstück Gemarkung Roßdorf Flur 9 Nr. 327 (Liegenschaft Auf der Schmelz 11) mit einer Größe von insgesamt ca. 940 m². Es handelt sich dabei um ein bereits erschlossenes Wohnbaugrundstück.

§ 1 Gegenstand des Vertrages, Vertragsgebiet

- (1) Gegenstand des Vertrages ist die Realisierung des in § 3 beschriebenen Vorhabens auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf der Schmelz 11“.
- Sie umfasst
- die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB
 - die Beseitigung der auf der Liegenschaft Auf der Schmelz 11 vorhandenen Bebauung
 - die Herstellung des Wohngebäudes einschließlich der notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

- (2) Das Vertragsgebiet umfasst das Flurstück Gemarkung Roßdorf Flur 9 Nr. 327 mit einer Größe von insgesamt ca. 940 m².

§ 2 Bestandteil des Vertrages

- (1) Bestandteil des Vertrages sind:
- der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf der Schmelz 11“ in der Fassung der erneuten öffentlichen Auslegung vom 04.11.2019 bis einschließlich 06.12.2019 (Teilplan1) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teilplan 2). Sollte ein geänderter Plan als Satzung beschlossen werden, ersetzt die Fassung der Satzung den Entwurf.
 - Lageplan mit Eintragung der Erschließungsmaßnahmen, Wasserversorgungsleitungen und Entwässerungsleitung. (Anlage 1)
- (2) Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft die Erstellung von einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten und den notwendigen Stellplätzen und Nebenanlagen sowie die Herstellung der technischen Erschließungsmaßnahmen auf dem Privatgrundstück Gemarkung Roßdorf Flur 9 Nr. 327.
- (2) Es betrifft ferner die Ergänzung oder Erneuerung der vorhandenen Hausanschlüsse nach den zum Zeitpunkt der Herstellung geltenden Vorschriften der Gemeinde.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 3 genannten Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages. Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen. Ausgleichsmaßnahmen nach dem BauGB werden nicht erforderlich.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf der Schmelz 11“ die notwendigen vollständigen Antragsunterlagen zur Realisierung des Vorhabens bei den zuständigen Behörden einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Ablauf der Fristen im Verwaltungsverfahren bzw. nach Rechtskraft der notwendigen Genehmigungen mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 30 Monaten nach Baubeginn fertig stellen.
- (3) Eine Verlängerung der in Absatz 2 genannten Fristen kann in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragsparteien erfolgen.

§ 5 Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehören:

Abbrucharbeiten

Vorhandener baulicher Bestand ist zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen.

Beim Abriss von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Gehölbeseitigungen

Sollte die Beseitigung von Gehölzen erforderlich sein, sind folgende Hinweise zu beachten:

- Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Sicherung von Rechten

Das Vorhaben ist mit den Trägern der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen abzustimmen. Mit Leitungsrechten oder sonstigen Rechten zu belastenden Flächen sind öffentlich rechtlich oder grundbuchlich zu sichern. Versiegelungen und Anpflanzungen sind vorab mit dem Versorgungsträger detailliert abzustimmen, insbesondere die erforderlichen Abstände zu den Leitungen. Dasselbe gilt für die Errichtung baulicher Anlagen wie z.B. Terrassen, Gartenhütten, Garagen u. ä.

§ 6 Erschließungs- und Anschlussbeiträge

- (1) Da das Baugrundstück Auf der Schmelz 11 bereits erschließungsbeitragsfrei ist, werden keine Erschließungsbeiträge nach § 127 Abs. 2 Nr. 1-3 BauGB erhoben.
- (2) Die Kosten für die Anschlüsse und die Herstellung der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Wasser- und Abwasser) von den vorhandenen Anlagen in der öffentlichen Verkehrsfläche bis auf das private Baugrundstück und die Hausanschlüsse sowie die dazu notwendigen Tiefbauarbeiten werden vom Vorhabenträger übernommen. Darüber hinausgehende Grundstücksanschlusskosten werden nicht erhoben.

§ 7 Kostenübernahme

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Die Verpflichtung zur Kostentragung schließt insbesondere die Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf der Schmelz 11“ einschließlich ggf. erforderlicher Fachgutachten und aller Planausfertigungen ein.

§ 8 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen auf ihre Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Gemeinde. Die Gemeinde wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich ihr gegenüber verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen.

§ 9 Kosten bei Nichtdurchführung des Vorhabens

- (1) Wird das Vorhaben nicht innerhalb der in § 4 des Vertrags genannten Fristen realisiert, ist die Gemeinde Roßdorf gemäß § 12 (6) Satz 1 BauGB gehalten, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf der Schmelz 11“ aufzuheben. Die Kosten des Aufhebungsverfahrens trägt der Vorhabenträger.

§ 10 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf der Schmelz 11“. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 11 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 12 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Auf der Schmelz 11“ in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB zum Vorhaben erteilt wird.

Roßdorf, den

Der Gemeindevorstand

Christel Sprößler
(Bürgermeisterin)

Karlheinz Rück
(Erster Beigeordneter)

Bad Nauheim, den

Der Vorhabenträger

