

Vorlage III/621/2019

Gemeindevertretung

zur 22. Sitzung

am 20.09.2019

Betreff: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf der Schmelz 11“

a) Zur Behandlung der zum Planentwurf abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung

1. der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie
2. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

b) Zur Beschlussfassung über die erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des geänderten Planentwurfs vom August 2019

1. der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie
2. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Anlagen: Stellungnahmen, August 2019

Begründung zum angepassten Entwurf (Fassung, August 2019)

Teilplan 1: Bebauungsplanentwurf, August 2019

Teilplan 2: Vorhaben- und Erschließungsplanentwurf, August 2019

Grundwasseruntersuchung

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

a) Zur Behandlung der zum Planentwurf abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen Der Beteiligung

- 1. der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die während des Offenlegungszeitraums vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019 seitens der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend unter 1. behandelt.

Beschluss zu a) 1.

Es werden die Beschlüsse entsprechend den Beschlussempfehlungen unter 1 bis 23 zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) gefasst.

2. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend unter 2. behandelt. Die Beteiligung erfolgte mit Anschreiben vom 14.11.2018 zeitgleich mit der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019.

Beschluss zu a) 2.

Es werden die Beschlüsse entsprechend den Beschlussempfehlungen unter 1 bis 9 zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) gefasst.

b) Zur Beschlussfassung über die erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des geänderten Planentwurfs vom August 2019

1. der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Beschluss zu b) 1.

Die Gemeindevertretung beschließt die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf der Schmelz 11“ mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Grundlage dieses Beschlusses ist der geänderte Entwurf vom August 2019.

2. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Beschluss zu b) 2.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sollen gemäß § 4a Abs. 2 und 3 BauGB über die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfs informiert werden. Ihre Stellungnahmen sollen zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung eingeholt werden.

Erläuterung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf hat in ihrer Sitzung am 09.11.2018 die Aufstellung und öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Auf der Schmelz 11 beschlossen. Grundlage war der Entwurf vom September 2018.

Die öffentliche Auslegung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.11.2018 in der Zeit vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019. Zeitgleich erfolgte die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 14.11.2018.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden mit den Beschlussfassungen zu A I (Öffentlichkeit) und A II (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) abgewogen.

Aufgrund der Stellungnahmen hat der Vorhabenträger die Planung überarbeitet. Es liegt ein geänderter Planentwurf vom August 2019 vor. Er besteht aus den Teilplänen 1 und 2 sowie der

Begründung, der als Anlage eine „Felduntersuchung zur Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse“ beigefügt ist.

Die geänderte Planung berücksichtigt zum einen die Sorgen der Nachbarn und übernimmt zum anderen Erkenntnisse und Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Die Planänderung beinhaltet insbesondere die Reduzierung der Wohneinheiten in dem Neubau von 6 auf 5. Dadurch bedingt kann die Zahl der notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage um 2 verringert werden. Die Belästigung der Nachbarn durch die Zu- und Ausfahrten wird dadurch ebenfalls reduziert. Ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz im Außenbereich auf dem Baugrundstück entlastet den Straßenraum von parkenden Fahrzeugen.

Durch Verlegung der Zu- und Ausfahrt zur Tiefgaragen um ca. 4 m nach Osten werden sowohl die gegenüberliegenden Baugrundstücke als auch die westlichen Nachbarn von Emissionen entlastet. Die Zu-/Ausfahrt liegt jetzt gegenüber den eigenen Stellplätzen/Garagen bzw. weiter entfernt von der Grundstücksgrenze. Die Garagenzufahrt wurde verkürzt und verläuft nun gradlinig von der Erschließungsstraße in die Tiefgarage. Dadurch bedingt ist allerdings eine Erhöhung der Gesamthöhe um ca. 90 cm.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) konnte von 0,8 auf 0,7 reduziert werden. Die GRZ II (erweiterte Grundflächenzahl) kann mit 0,6 festgesetzt werden (statt 0,65).

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

einstimmig

dafür

dagegen

Enthaltungen

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Schmelz 11“

Beschlussempfehlungen

A: Zur Behandlung der zum Planentwurf abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung

- I) der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie
- II) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

B: Zur Beschlussfassung über die erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des geänderten Planentwurfs vom August 2019

- I) der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie
- II) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

August 2019

Beschlussvorlage zu A:

(Abwägung)

- I) Die während des Offenlegungszeitraums vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019 seitens der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend unter I) behandelt.
- 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 14.11.2018 zeitgleich mit der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019.

I) Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Vordruck

Insgesamt 14 Stellungnahmen wurden auf einem Vordruck abgegeben. Die Stellungnehmenden haben lediglich auf dem Vordruck Name und Adresse eintragen und unterschrieben. In der Regel handelte es sich um Einzelpersonen. In manchen Fällen haben aber auch mehrere Personen unter einer Adresse unterschrieben.

Es wird „Einspruch gegen die Bebauungsplanung“ erhoben und mit 13 Punkten begründet, die im Folgenden behandelt werden.

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<u>1.1 Größe der Grundfläche der Bebauung</u> 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. 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. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ist in	<u>Beschlussempfehlung zu 1.1:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund des Erfordernisses zur Bereitstellung von Wohnraum durch Innenverdichtung führt sie nicht zur Änderung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

	<p>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><u>1.2 Dachform</u> 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. 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><u>Beschlussempfehlung zu 1.2:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Einwand des Nichteinfügens eines Flachdachs in die Vielfalt der bereits vorhandenen Dachausbildungen führt nicht zur Änderung des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>
<p><u>1.3 Häuserfluchten</u> Die „Häuserfluchten“ verschieben sich aufgrund der größeren Kantenlänge sowohl zur Straße als auch zum Feld hin. Die Nachbargebäude würden optisch erdrückt.</p>	<p>Aufgrund der vorhandenen offenen Bauweise und der Abstände der Wohngebäude von der Straße mit begrüntem 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. 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</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 1.3:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>

	<p>die Nachbargebäude optisch „erdrückt“ werden. Das beplante Grundstück grenzt an 3 Seiten <u>nicht</u> an Baugrundstücke an. Zum Feldrand kann eine „erdrückende“ Wirkung ausgeschlossen werden. Der Abstand zu dem Gebäude im Osten beträgt an der engsten Stelle ca. 12,5 m; der Abstand zu dem nächstgelegenen Gebäude im Norden beträgt ca. 22,5 m. Nach Westen grenzt ein Gebäude 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. 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. Im Übrigen ist der Nachweis der Einhaltung der Abstandsflächen im Baugenehmigungserfahren zu erbringen.</p>	
<p><u>1.4. Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden</u> 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</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 1.4:</u></p> <p>Da Anspruch und Ziel der Planaufstellung ausdrücklich und nachweislich das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zur Schonung landwirtschaftlicher Flächen durch Innenverdichtung erfüllen, kann die Stellungnahme nicht zur Änderung des Planentwurfs oder seiner Begründung führen.</p>

	diesbezügliche Einwand offenkundig auf einem Missverständnis der zitierten Rechtsvorschrift.	
<p><u>1.5 Beschädigungen durch Bauarbeiten</u> 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.</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>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 1.5:</u></p> <p>Die Befürchtungen werden zur Kenntnis genommen und mit dem Hinweis zur Veranlassung der eventuell erforderlichen Maßnahmen an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Stellungnahme führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>
<p><u>1.6 Schutz der Privatsphäre</u> Der Schutz der Privatsphäre der umliegenden Nachbarn sei nicht in ausreichendem Maß berücksichtigt worden.</p>	<p>Bei Einhaltung der gesetzlichen Abstandsregelungen, die sowohl in der Bauleitplanung berücksichtigt sind, als auch Bestandteil der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren sein werden, kann ein objektivierbarer Eingriff in den „Schutz der Privatsphäre“ ausgeschlossen werden. Bei dem Einwand geht es vermutlich um eine mögliche Einsichtnahme von einem 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.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 1.6:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Eingriff in die Privatsphäre entgegen der grundgesetzlichen Garantie ist nicht begründet. Die Stellungnahme führt deshalb nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>

<p><u>1.7 Schattenwurf</u> Durch die Maßnahme wird eine „massive Zunahme des Schattenwurfs weit über die tolerierbare Schwelle hinaus“ befürchtet.</p>	<p>Das „tolerierbare Maß des Schattenwurfs“ ergibt sich aus den gesetzlichen Regelungen zu den Grenzabständen. Wenn die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstände zu den Nachbargrundstücken gewahrt sind, ist ein möglicher Schattenwurf bzw. dessen Zunahme durch eine Neubebauung zu tolerieren. Aufgrund der bereits beschriebenen 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. Lediglich die Liegenschaft Auf der Schmelz 9 kann - vorwiegend im Sommer – durch frühmorgendlichen Schattenwurf betroffen sein.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 1.7:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine „massive“ Zunahme des Schattenwurfs durch die Realisierung der Planung ist nicht erkennbar. Die Stellungnahme führt deshalb nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>
<p><u>1.8 Parkplatznot</u> Trotz der geplanten 12 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 zwar nicht als solche vorgesehene aber offenbar von Schleichverkehren als Durchgangsstraße genutzte Straße nicht übermäßig belasten. Eine Verschlechterung der Situation allein aufgrund der beabsichtigten</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 1.8:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine „Verschärfung der Parkplatznot“ allein veranlasst durch eine Neubebauung, deren notwendige Stellplätze auf dem Grundstück in einer Tiefgarage nachgewiesen werden, kann nicht nachvollzogen werden. Ungeachtet dessen, wird die Zahl der Wohneinheiten des Vorhabens von 6 auf 5 reduziert. In diesem Zusammenhang wird die Zahl der Stellplätze im Zusammenhang mit der Verlegung der Zufahrt zur Tiefgarage von 12 auf 10 verändert und es wird ein über die notwendige Anzahl der Stellplätze hinausgehender Pkw-Stellplatz im Außenbereich geplant. Ein geänderter Planentwurf ist zur Beschlussfassung über dessen öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorzulegen.</p>

	<p>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>Der Vorhabenträger nimmt die geäußerten Bedenken trotzdem zum Anlass die Planung insofern zu ändern, dass die Anzahl der Wohneinheiten von 6 auf 5 Wohneinheiten reduziert wird. Damit verringert sich gleichzeitig der durch das geplante Bauvorhaben zu erwartende Fahrzeugverkehr, die Anzahl der notwendigen Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage kann auf 10 Stellplätze reduziert werden und die Tiefgaragenzufahrt kann um ca. 4m von der westlichen Grundstücksgrenze nach Osten verlegt werden, so dass sie geradlinig und auf kürzestem Weg von der Erschließungsstraße in die Tiefgarage führt. Des Weiteren 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><u>1.9 Behinderung von Räum- und Rettungsdiensten</u> 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 4 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>Ungeachtet dessen, wird die Zahl der zusätzlichen Wohneinheiten des Vorhabens von 4 auf 3 reduziert, siehe Erläuterungen und Beschlussempfehlung zu 1.8.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 1.9:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Behinderung von Räumdienst und Rettungsfahrzeugen allein veranlasst durch die vorgesehen Neubebauung ist nicht plausibel. Die Sicherstellung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung obliegt anderen Verfahren.</p> <p>Die Stellungnahme führt deshalb nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung, die über die Beschlussempfehlung zu 1.8 (Reduzierung der Wohneinheiten) hinausgeht.</p>

<p><u>1.10 Berücksichtigung von Investoreninteresse</u> 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><u>Beschlussempfehlung zu 1.10:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Beurteilung hinsichtlich der einseitigen Berücksichtigung von Interessen wird nicht geteilt. Die Stellungnahme führt deshalb nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>
---	---	---

<p><u>1.11 Berücksichtigung von Persönlichkeitsrechten der Nachbarn</u> Die Planung berücksichtige die Persönlichkeitsrechte der Nachbarn „zu wenig“ bzw. lege keinen Wert darauf.</p>	<p>Es wird nicht dargelegt, welche Persönlichkeitsrechte der Nachbarn angeblich verletzt werden. Hinsichtlich des Schutzes der Privatsphäre wird auf die Erläuterungen zu 1.6 verwiesen. Weitere Verletzungen sind weder benannt noch können sie vermutet werden.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 1.11:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Verletzung von Persönlichkeitsrechten aufgrund der Planung ist nicht erkennbar. Die Stellungnahme führt deshalb nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>
<p><u>1.12 Veränderung des Nutzungskonzepts</u> Das „Nutzungskonzept“ des Wohngebietes mit 1- bis 2-Familienhäusern würde durch den Neubau „nachhaltig verändert.“</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.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 1.12:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>
<p><u>1.13 Ausbreitung einer Bauform</u> 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</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 1.13:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgelegte Bauleitplanung wird nicht als mögliche Ursache für die vermehrte Erstellung von Gebäuden mit Flachdach in der Gemeinde gesehen. Die Stellungnahme führt deshalb nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>

	<p>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. Bei konkretem Bedarf stehen der Gemeinde Instrumente für spezifische gestalterische Regelungen zur Verfügung.</p>	
--	---	--

2 Stellungnahme der Bürger/in 1 vom 29.11.2018

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>Die Stellungnahme beschreibt den Zustand des derzeitigen Gebäudes und macht Vorschläge für einen alternativen Umgang mit Grundstück und Immobilie. Ziel dabei soll sein, die Gesamtkosten zu reduzieren, günstigeren Wohnraum in einem An- oder Umbau, der an die Umgebung angepasst ist, zu schaffen. Auch dadurch könnten 4 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen 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. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das Planungsrecht angewandt. Der Planentwurf verstößt nicht erkennbar gegen geltendes Recht.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 2:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>

3 Stellungnahme der Bürger/in 2 vom 08.01.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>Viele Argumente würden im Zusammenhang mit dem Projekt Auf der Schmelz 11 diskutiert. Einige davon werden erwähnt. Die Bürgermeisterin und das Gemeindeparlament werden aufgefordert,</p>	<p>Es ist selbstverständlich und entspricht der Rechtslage, dass das Gemeindeparlament mit dem Satzungsbeschluss über das Bauleitplanverfahren entscheidet. Konkrete Anregungen</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 3:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ihr Inhalt führt nicht zu einer Änderung oder Er-</p>

„das letzte Wort (zu) haben.“ Angehängt ist ein Flugblatt „Roßdorfer wehrt euch!“	zum Bauleitplanverfahren sind dem Schreiben nicht zu entnehmen.	gänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.
---	---	--

4 Stellungnahme der Bürger/in 3 vom 03.01.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
Nach einer Schilderung der eigenen Wohnsituation, der vermeintlichen Rechtsicherheit aufgrund des Vertrauens auf eine dauerhafte Anwendung des § 34 BauGB in der bebauten Ortslage Roßdorfs und der Schilderung der - als negativ angesehenen - punktuellen Bauentwicklung folgt eine Reihung von fragmentarischen Zitaten aus der Begründung, die die Voreingenommenheit der Planerin begründen sollen und Schlussfolgerungen auf die Beweggründe des Vorhabenträgers ziehen. Zusammenfassend wendet sich die Stellungnahme gegen die „Verschlechterung unserer Wohnqualität“. Die Einwendenden wollen „keine Verdichtung von Lärm, Immissionen, Parkplatznot und Verkehr zu Lasten unserer Lebensqualität.“	Die Stellungnahme enthält keine Anregungen zu der vorgelegten Bauleitplanung Sie plädiert für eine Beibehaltung des Plangeltungsbereichs und seiner Umgebung als unbeplanten Innenbereich. Die zusammenfassend ablehnende Haltung aufgrund der vermeintlichen Verschlechterung der eigenen Wohnsituation entspricht den Argumenten, die unter Nr. 1 Vordruck in die Abwägung eingegangen sind. Die Entscheidung über die Aufstellung von Bauleitplänen obliegt nach den §§ 1 und 2 BauGB den Gemeinden.	<u>Beschlussempfehlung zu 4:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung, die über das Ergebnis der Beschlussempfehlungen unter Nr. 1 Vordruck hinausgeht.

5 Stellungnahme der Bürger/in 4 vom 27.12.2018

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
Das Gebäude passe nicht in das Straßenbild mit Ein- und Zwei-Familienhäusern mit Satteldach. Die Wohnqualität werde erheblich beeinträchtigt. Trotz Tiefgarage gebe es „mit Sicherheit“ ein Parkplatzproblem, das die Straße Am Heilmannsrain belaste. Die Grundstücksausfahrt der Einwendenden würde blockiert. Es wird ein Präze-	Die Dachformen in der Umgebung sind von großer Vielfalt. Neigungen, Firstrichtungen, Dachaufbauten, Material und Farbe der Dacheindeckung ergeben kein erkennbares städtebaulich relevantes Ortsbild, das durch ein Gebäude mit Flachdach gestört werden könnte. Die Stellplätze in der Tiefgarage entsprechen	<u>Beschlussempfehlung zu 5:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung, die über das Ergebnis der Beschlussempfehlungen unter Nr. 1 Vordruck hinausgeht.

<p>denzfall befürchtet; der „dörfliche Charakter“ solle erhalten und gepflegt werden.</p>	<p>der gemeindlichen Satzung. Im Zuge der Gleichbehandlung kann die Befürchtung, dass die Bewohner einer Wohneinheit in dem Neubau mehr als 2 Fahrzeuge besitzen könnten, nicht gegen das Vorhaben geltend gemacht werden.</p> <p>Die Befürchtung von möglichen Verstößen gegen das Straßenverkehrsrecht durch Zuparken von Ein- und Ausfahrten ist planungsrechtlich nicht von Belang.</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>	
---	---	--

6 Stellungnahme der Bürger/in 5 vom 09.01.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>Die Stellungnahme mit Datum vom 09.01.2019 und Eingangsstempel vom 10.01.2019 ist offenbar verspätet eingegangen. Die Frist endete am 08.01.2019.</p> <p>Es wird die Erhöhung der erweiterten GRZ von regelhaft 0,6 auf 0,65 bemängelt.</p>	<p>Die Stellungnahme kann nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben, da sie verspätet eingegangen ist. Die Gründe für die Erhöhung der erweiterten GRZ sind in der Begründung unter 5.1.2 dargelegt. Die Abweichung basiert auf der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO.</p> <p>Ungeachtet dessen wird aufgrund der Reduzierung der Wohneinheiten und Änderung der Tiefgaragenzufahrt durch den Vorhabenträger</p>	<p>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</p>

	(siehe Erläuterungen zu 1.8) eine Erhöhung der erweiterten GRZ auf 0,65 nicht mehr erforderlich und entfällt.	
--	---	--

7 Stellungnahme der Bürger/in 6 vom 03.01.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>Die Stellungnahme wiederholt in weiten Teilen die vorgetragene Einwände der unter 1. Vordruck behandelte Stellungnahme. Es handelt sich um</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben sei zu groß und unterscheidet sich von der bisherigen Bebauung. Es solle von der Grundfläche größer werden, als das vorhandene Wohngebäude (1.1). - Das Flachdachgebäude mit Tiefgarage und Aufzug passe nicht in das Straßen- und Wohnbild (1.2). - Das Nutzungskonzept des Gebietes werde negativ geprägt/verändert (1.12). - Die Verkehrsbelästigungen würden zunehmen (1.8). - Die Anfahrbarkeit durch Müllfahrzeuge, Räum- und Notdienste würde erschwert (1.9). <p>Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Straße Am Heilmannsrain gelegt, die besonders eng sei und nur einen einseitigen Gehweg habe.</p>	<p>Die Einwände sind überwiegend in die Abwägung zu der Stellungnahme 1. Vordruck eingegangen. Die beschriebene besondere Belastung der Straße Am Heilmannsrain ist augenscheinlich veranlasst durch eine nachträgliche Verdichtung. Allerdings dürften auch dort bei ordnungsgemäßer Bereitstellung und Nutzung privater Stellplätze keine sicherheitsrelevanten Verkehrsbeeinträchtigungen auftreten. Eine Zunahme von wenigen Wohneinheiten auf der Schmelz 11 kann nicht als Ursache für verkehrliche Beeinträchtigungen der kurzen, untergeordneten Straße angesehen werden. Sie ist zur Erschließung des Neubaus nicht erforderlich, verkehrsregelnde Maßnahmen können Durchfahrt und Parken im öffentlichen Raum beschränken.</p>	<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, die über das Ergebnis der Beschlussempfehlungen unter Nr. 1 Vordruck hinausgeht.</p>

8 Stellungnahme der Bürger/in 7 vom 31.12.2018

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
Die Stellungnahme gibt wortgleich die Punkte 1	Es wird auf die entsprechenden Erläuterungen	<u>Beschlussempfehlung zu 8:</u>

bis 4, 8 bis 10 sowie 12 und 13 der unter 1. Vordruck behandelten Stellungnahme wieder. Die Punkte 5 bis 7 und der Punkt 11 sind entfallen.	unter 1. Vordruck verwiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung, die über das Ergebnis der Beschlussempfehlungen unter Nr. 1 Vordruck hinausgeht.
---	------------------------------	--

9 Stellungnahme der Bürger/in 8 vom 02.01.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
Es werden Vorgaben von vor 50 Jahren dargelegt, die seinerzeit die Bebauung des Gebietes bestimmten. Jetzt solle ein Haus gebaut werden, das diesen Vorgaben widerspreche und nicht in das Straßenbild passe. Der Wert der Grundstücke sinke; die Privatsphäre würde durch Balkone beeinträchtigt. Man könne nicht mehr „frei sein“.	Die Planaufstellung wird u.a. erforderlich, weil sich die gesetzlichen, wohnungswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen verändert haben. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den vorgesehenen Ausweisungen bzw. dessen Umsetzung bedingt nicht zwangsläufig eine Reduzierung der Grundstückswerte. Zum Einwand der Beeinträchtigung der Privatsphäre gelten die Erläuterungen zu Nr. 1.6 des Vordrucks.	<u>Beschlussempfehlung zu 9:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung, die über das Ergebnis der Beschlussempfehlungen unter Nr. 1 Vordruck hinausgeht.

10 Stellungnahme der Bürger/in 9 vom 14.12.2018

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werde der § 34 BauGB „unverhältnismäßig stark“ umgangen. <u>10.1 Grundfläche / Privatsphäre</u> Die geplante Grundfläche sei zu groß. Das Gebäude nehme deutlich mehr Raum ein, als die Nachbargebäude. Die Balkone im rückwärtigen Bereich „beraubten“ den umliegenden Grundstü-	Die Einwände sind inhaltsgleich mit denen des unter 1. Vordruck Nr. 1.1 Größe der Grundfläche der Bebauung, 1.3 Häuserfluchten und 1.6 Privatsphäre. Es gelten die entsprechenden Erläuterungen	<u>Beschlussempfehlung zu 10:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung, die über das Ergebnis der Beschlussempfehlungen unter Nr. 1 Vordruck und zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt unter 8.3.3 Grundwasser hinausgehen.

<p>cken jegliche Privatsphäre.</p> <p><u>10.2 Gebäudehöhe</u> Auch wenn die Firsthöhe nicht über der der Nachbargebäude liege, liege die Gesamthöhe des Gebäudes deutlich über der Traufe benachbarter Gebäude. Deshalb wirke das Staffelgeschoss wie ein weiteres Geschoss.</p> <p><u>10.3.Diskrepanz zur bestehenden Bebauung</u> Die geplanten 6 Wohneinheiten, Aufzug und Tiefgarage stellen eine Diskrepanz zur bestehenden Bebauung dar.</p> <p><u>10.4 Aushubarbeiten</u> Die Gefahr von Beschädigungen der umliegenden Gebäude durch Aushubarbeiten für die Tiefgarage werde „außen vor gelassen“. Man befinde sich in einem Wasserschutzgebiet. Es wäre sinnvoll, eine Umweltprüfung vorzunehmen.</p>	<p>unter 1. Vordruck.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass sich der Gesetzgeber mit der Einführung des Staffelgeschosses der beschriebenen Wirkung bewusst war. Der vorgelegte Planentwurf hält sich hinsichtlich der Festsetzung der Vollgeschosse an Regelung des § 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit der Hessischen Bauordnung.</p> <p>Es ist unbestritten, dass die geplante Bebauung sich in Baustil, Zahl der Wohneinheiten und technischer Ausstattung von den vorhandenen Gebäuden, die vor 50 Jahren (siehe vorhergehende Stellungnahme Nr. 9) unterscheiden. Der vorgelegte Planentwurf berücksichtigt die seither erfolgten Veränderungen in Technik und Gesellschaft. Sie sind Anlass für die Planaufstellung.</p> <p>Die Lage des Plangebietes in der weiteren Schutzzone III des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnungsanlagen westlich der Erlehe ist bekannt und in der Begründung unter 3.1.4 Wasserwirtschaftliche Belange dargelegt. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist unabhängig von der Bauleitplanung zu beachten. Darauf weisen auch Stellungnahmen des Landkreises Darmstadt-Dieburg und des Regierungspräsidiums Darmstadt hin. Der Bitte des Regierungspräsidiums Darmstadt, einen Hinweis auf das Wasserschutzgebiet in den Bebauungsplan aufzunehmen wird mit dem entsprechenden Beschlussvorschlag 8.3.3 entsprochen. Die Planaufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Das ist in</p>	
--	--	--

	<p>der Begründung unter 4. Erfordernis und Auswahl des Planverfahrens dargelegt. Der Aspekt der Beschädigung umliegender Gebäude durch Bauarbeiten ist unter Nr. 1.5 Vordruck erläutert. Weitergehende Regelungen sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie obliegen nachgeordneten bauaufsichtlichen und ggf. wasserrechtlichen Verfahren.</p>	
<p><u>10.5 Parken von (neuen) Anwohnern und deren Besuchern</u> Selbst bei dem vorgesehenen Stellplatzangebot in der Tiefgarage würden größere Kraftwagen der neuen Anwohner und von deren Besuchern, den öffentlichen Raum zum Parken benutzen.</p>	<p>Der Einwand entspricht dem unter Nr. 1.8 Parkplatznot geäußerten Einwand des 1. Vordrucks. Auf die dortigen Erläuterungen wird verwiesen. Verwiesen wird auch auf die Erläuterungen zu Nr. 7 der Bürger/in 6.</p>	
<p><u>10.6 Gefahr der Veränderung der Wohngegend durch Präzedenzfall</u> Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan würde ein Ausreißer geschaffen, der Investoren ermuntere, ähnliche Bauwerke in der Umgebung zu planen. Beispiele in der Gemeinde werden genannt. Da abzusehen sei, dass etliche Häuser im Gebiet nicht von der nächsten Generation übernommen würden, bestehe die Gefahr der grundlegenden Veränderung des Charakters der Wohngegend.</p>	<p>Der Einwand entspricht dem unter 1. Vordruck 1.13 und dem der Nr. 5 der Bürger/in 4. Auf die Erläuterungen dort wird verwiesen. Sie sind noch einmal aufgeführt und werden ergänzt: Ein Zusammenhang zwischen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und weiteren Baugenehmigungen kann nicht zwingend hergestellt werden. Die Entscheidung über die Aufstellung von Bauleitplänen obliegt der Gemeindevertretung. Sie steuert die gemeindliche Entwicklung auch hinsichtlich der notwendigen Veränderungen durch die Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse und verändertes Markverhalten sowohl der Anbietenden als auch der Nachfragenden nach Grundstücken und Wohnraum. Diese Aufgabe nimmt sie allgemein und im Besonderen verantwortungsvoll wahr. Die Entscheidungen über Fälle im unbeplanten Innenbereich trifft die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen im Einvernehmen mit der Gemeinde.</p>	

11 Stellungnahme der Bürger/in 10 vom 13.12.2018

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>Nach allgemein beschreibenden Aussagen zum Bauleitplanverfahren wird Kritik an Einzelaussagen der Begründung geübt. Dabei werden teilweise Sätze fragmentarisch zitiert, dadurch entstellt und unsachlich kommentiert.</p> <p>Beispiel: Originalsatz der Begründung: <i>Die geplante, zunächst atypische Bebauung der Liegenschaft Auf der Schmelz 11 ist jedoch gerechtfertigt durch die Lage des Baugrundstücks als Eckgrundstück an der Straße Am Heilmannsrain und seine amtliche Größe von 940 m².</i></p> <p>Zitat: <i>Die geplante atypische Bebauung der Liegenschaft auf der Schmelz.....und seiner Größe von 940 m².</i></p> <p>Kommentar: <i>Ebenso abstrus wirkt die Rechtfertigung des „atypischen“ Bauwerks mit der Lage auf der Ecke des Bauplatzes.</i></p> <p>Insbesondere wird die Aussage „Inzwischen bedürfen Gebäude aus dieser Zeit (sechziger und siebziger Jahren des vorigen Jahrhunderts) in der Regel einer umfassenden energetischen und technischen Erneuerung“ kritisiert.</p> <p>Inhaltliche Einwände entsprechen weitgehend denen unter 1. Vordruck geäußerten. Es handelt sich dabei um Größe der Grundfläche der Bebauung (1.1) Häuserfluchten (1.3)</p>	<p>Die Aussage der Bürger/in 8 vom 02.01.2019 belegt, dass die Bebauung Auf der Schmelz vor 50 Jahren erfolgt ist - demnach im Jahr 1969. Insofern trifft die Aussage aus der Begründung zur Entstehungszeit des Wohngebietes zu. Technische Standards, gesetzliche Anforderungen und Möglichkeiten haben sich seitdem grundlegend geändert. Insofern ist die Aussage - unabhängig von in Einzelfällen bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen - grundsätzlich zutreffend. Die Entscheidung über Neubau oder Sanierung obliegt den Eigentümern. Hinsichtlich der Einwände aus 1. Vordruck wird auf die dortigen Erläuterungen, hinsichtlich des Themas Präzedenzfall auch auf die Erläuterungen zu Nr. 5 und Nr. 10.6 verwiesen. Im Planentwurf wurde zeichnerisch eine Fläche für Anpflanzungen nach Bundesrecht festgesetzt. Die konkreten Anforderungen an die Bepflanzung dieser Fläche sind in Nr. 5.3 der Textfestsetzungen geregelt. Darüber hinaus sind in II landesrechtliche Festsetzungen unter Nr. 1 weitere Regelungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen erfolgt. Offenbar wurden die grünordnerischen Festsetzungen bei der Erstellung der Stellungnahme übersehen.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 11:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs, die über das Ergebnis der Beschlussempfehlungen unter Nr. 1 Vordruck hinausgeht.</p> <p>Die Begründung wird dahingehend geändert, dass der Textteil „sechziger und siebziger Jahren des vorigen Jahrhunderts“ durch „zwischen 1960 und 1980“ ersetzt wird.</p>

<p>Parkplatznot (1.8) Behinderung von Räum- und Rettungsdiensten (1.9).</p> <p>Würde der Planung „stattgegeben“, handle es sich um einen Präzedenzfall (1.13). Bezahlbarer Wohnraum solle sozial- und nachbarschaftsverträglich errichtet werden. Im konkreten Fall erfolge eine „Teuer-Sanierung“. Es sei nicht erkennbar, wie die in der Begründung beschriebene „vollständige Begründung nicht bzw. befestigter Teile der Baugrundstücks“ umgesetzt werden solle. Zuletzt wird auf Dorfentwicklungsplan und Dorfentwicklungsprogramm von vor 30 bis 40 Jahren als Vorbild verwiesen.</p>		
---	--	--

12 Stellungnahme der Bürger/in 11 vom 27.12.2018

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>Die Stellungnahme lehnt sich im Wesentlichen an die des unter 1. Vordruck behandelte an. Es handelt sich im Einzelnen um folgende Einwände: Das geplante Bauvorhaben passe sich nicht in die Umgebung ein. Es sei nicht „nachbarschaftsverträglich“ (1.2) Veränderung des Nutzungskonzepts (1.12) Die überbaute Fläche sei zu groß; die Häuserfluchten verschieben sich (1.1 und 1.3). Eine Umweltprüfung sei nicht erfolgt. Es sei zu klären, ob das Wasserschutzgebiet durch die Tiefgarage negativ beeinflusst werde (10.4). Durch Erdarbeiten seien Beschädigungen an den Häusern zu befürchten (1.5). Parkplatznot ((1.8)</p>	<p>Es wird auf die Erläuterungen, deren Nummerierung jeweils hinter den Einwänden aufgeführt ist, verwiesen. Der Bedarf der weiteren notwendigen Baulandbereitstellung über die bereits getätigten Ausweisungen hinaus ist gutachterlich im Auftrag des Regierungspräsidiums ermittelt.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 12:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung, die über das Ergebnis der Beschlussempfehlungen unter Nr. 1 Vordruck hinausgeht.</p>

Behinderung von Räum- und Rettungsdiensten (1.9) Persönlichkeitsrechte (1.11) Ausbreitung einer Bauform/Präzedenzfall (1.13, 5, 10.6, 11) Ein evtl. Zuwachs von Bürgern würde durch die Erschließung bereits ausgewiesener Baugebiete „mehr als ausgeglichen“.		
---	--	--

13 Stellungnahme der Bürger/in 12 vom 03.01.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<u>13a Verstoß gegen § 34 BauGB</u> Das Vorhaben verstoße gegen den § 34 Abs. 1 BauGB, weil es von der Bebauung der näheren Umgebung abweicht.	Die Abweichung ist als Anlass für die Bauleitplanung dargelegt.	<u>Beschlussempfehlung zu 13a:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung.
<u>13b Lage im Wasserschutzgebiet</u> Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem Wasserschutzgebiet. Die Notwendigkeit einer Tiefgarage beinhaltet das Risiko einer Umweltbelastung. Man bestimme auf einer Umweltprüfung	Es wird auf die Erläuterungen zu 10.4 verwiesen.	<u>Beschlussempfehlung zu 13b:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung, die über das Ergebnis der Beschlussempfehlungen unter Nr. 1 Vordruck und zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt unter 8.3.3 Grundwasser hinausgehen.
<u>13c Bezeichnung des vorhandenen Gebäudes</u> Die Bezeichnung „Zweifamilienhaus“ mindere die „drastische“ Erhöhung der Wohneinheiten.	Das Gebäude könnte auch als „Gebäude mit 2 Wohneinheiten“ bezeichnet werden. Von 2 Wohneinheiten muss laut gemeindlicher Satzung bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze auch bei einer „Einliegerwohnung“ ausgegangen werden.	<u>Beschlussempfehlung zu 13c:</u> In der Begründung wird geändert: Das zurzeit bestehende Wohngebäude auf der Schmelz 11 wurde als <u>Gebäude mit zwei Wohneinheiten</u> geplant und ist zurzeit unbewohnt.
<u>13d Verdichtung</u>	Das Instrument der Innenverdichtung wurde	<u>Beschlussempfehlung zu 13d:</u>

Das Instrument der Wohnraumverdichtung werde zur Gewinnerzielung genutzt.	vom Gesetzgeber zur Erleichterung der Wohnraumbeschaffung bei gleichzeitiger Schonung landwirtschaftlicher Flächen, Erholungsflächen und ökologisch wertvoller, zusammenhängender Außenbereichsflächen bereitgestellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung.
<u>13e Eckgrundstück und Grundstücksgröße</u> Die Lage als Eckgrundstück sei keine Begründung für die Nachverdichtung. Das Straßenbild sei überdies nicht durch den Feldweg Am Heilmannsrain unterbrochen. Auch weiche die Grundstücksgröße nicht von denen der Umgebung ab.	Ausweislich des amtlichen Katasters sind die Angaben in der Begründung korrekt. Das Grundstück ist mit 940 m ² größer als die umgebenden, die mit ca. 550 m ² bis 650 m ² ermittelt werden konnten. Besondere Gestaltungen von Eckgrundstücken sind nicht ungewöhnlich und städtebaulich begründet. Wenn die Eigenschaft als Eckgrundstück jedoch angezweifelt wird, kann der Halbsatz aus der Begründung gestrichen werden. Er ist für die Rechtmäßigkeit der Planaufstellung nicht von Bedeutung.	<u>Beschlussempfehlung zu 13e:</u> In der Begründung wird geändert: 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 m ² .
<u>13f Geschossigkeit</u> Die Stellungnahme meint, auf Grundlage der „Entwurfsdarstellung“ müsse von 3 Vollgeschossen ausgegangen werden.	Der Planentwurf setzt eindeutig 2 Vollgeschosse fest. Deren Einhaltung wird von der Bauaufsicht geprüft und überwacht.	<u>Beschlussempfehlung zu 13f:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung.
<u>13g Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)</u> Die Werte von GRZ und GFZ weichen erheblich von denen der gegenüberliegenden Bebauung (Auf der Schmelz 8 und 10) ab.	Die Abweichung begründet die Planaufstellung. Auf die Erläuterung zu 13a wird verwiesen.	<u>Beschlussempfehlung zu 13g:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung.
<u>13h Größe der Nachbargrundstücke</u> Die Aussage in der Begründung, die Nachbargrundstücke seien etwa gleichgroß zwischen 550 und 650 m ² sei nicht korrekt und irreführend.	Auf die Erläuterung zu 13e wird verwiesen.	<u>Beschlussempfehlung zu 13h:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung.
<u>13i Eckgrundstück</u> Eckgrundstücke rechtfertigten keine atypische Bebauung.	Auf die Erläuterung zu 13e wird verwiesen.	<u>Beschlussempfehlung zu 13i:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung.

<p><u>13j innerörtliche Baulandreserven</u> Da Freiflächen für das Vorhaben genutzt würden, erfülle die Planung nicht den Zweck der innerörtlichen Bereitstellung von Baulandreserven.</p>	<p>Auf die Erläuterung zu 13d wird verwiesen. Das Grundstück ist zweifelsfrei ein innerörtliches voll erschlossenes Baugrundstück. Die geplante Bereitstellung weiterer Wohnflächen ist unbestritten und offensichtlich Anlass der Einwendungen.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 13j:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>
<p><u>13k Gebäudehöhe</u> Die Beschreibung der Gebäudehöhen auf den nahegelegenen Baugrundstücken sei nicht korrekt. Sie beziehe sich lediglich auf eine Straßenseite, die Satteldächer wiesen keine „geringe Neigung“ auf sondern „entsprechen der Regelneigung von 15 Grad und mehr“. Die Höhe der baulichen Anlagen auf der gegenüberliegenden Straßenseite sei deutlich geringer.</p>	<p>Es wurden die Gebäudehöhen auf der Straßenseite, auf der das Vorhaben geplant ist, aufgenommen. Die Stellungnahme selbst betont unter 13e, dass „Straßenbild und Baucharakteristik“ dort durch den Feldweg nicht unterbrochen würden. Insofern scheint diese Aufnahme sinnvoll. Eine Regelneigung bei geneigten Dächern ist nicht bekannt. Die vorhandenen Neigungen können als „gering“ bezeichnet werden, landläufig als steil zu bezeichnende Dächer sind nicht vorhanden. Der Begriff „geringe Neigung“ kann in der Beschreibung der umgebenden Gebäude gestrichen werden.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 13k:</u> In der Begründung wird geändert: 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. und geringer Neigung</p>
<p><u>13l Verkehrsberuhigte Lage / Schallschutz</u> Es würde vorenthalten, dass sich das Plangebiet in verkehrsberuhigter Lage befindet, welche durch einen „überproportionalen Zuwachs an Fahrzeugen“ beeinträchtigt werde. Eine Überschreitung des Schallschutzes im Städtebau sei zu prüfen. Die „äußerst kritische Parksituation“ werde durch die „stark erhöhte Einwohnerzahl um ein weiteres negativ beeinträchtigt“.</p>	<p>Aufgrund der Gesamtlänge des Straßenzuges auf der Schmelz und des dadurch bedingten Anliegerverkehrs kann die Zunahme von Fahrzeugen durch wenige zusätzliche Wohneinheiten nicht als „überproportional“ bezeichnet werden. Eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich wird dadurch nicht berührt. Hinsichtlich der erwähnten „Überprüfung des Schallschutzes im Städtebau“ sind vermutlich die Orientierungswerte der DIN 18005 gemeint. Die Orientierungswerte gelten bei der Planung von Baugebieten. Sie sind bei Einzelvorhaben nicht anwendbar und stellen auch keine Grenzwerte für innerörtliche Lagen dar. Insofern sind sie für die vorgelegte Planung nicht von Belang. Hinsichtlich der Parksituation wird auf die Erläuterungen zu 1. Vordruck Nr. 1.8 verwiesen.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 13l:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>

<p><u>13m Zufahrt zur Tiefgarage</u> Die Zufahrt befinde sich in Richtung des Wohnhauses der Stellungnehmenden. Deshalb sei von erheblichen Licht- und Lärmemissionen in den Wohnräumen auszugehen. Angesichts von 12 Fahrzeugen stelle dies einen untragbaren Zustand und eine Belastung dar.</p>	<p>Der Abstand zwischen Tiefgaragenzufahrt und gegenüberliegendem Wohngebäude beträgt ca. 15 m. Tiefgaragenzufahrt und Wohnhaus „überdecken“ sich um ca. 1 m. Die geäußerten Bedenken werden vom Vorhabenträger zum Anlass genommen, die Planung zu ändern und die Tiefgaragenzufahrt um ca. 4 m nach Osten zu verlegen, so dass sie zum einen geradlinig und auf kürzestem Weg von der Erschließungsstraße in die Tiefgarage führt und sie sich zum anderen genau gegenüber des bestehenden Carports der Liegenschaft Auf der Schmelz Nr. 10 befindet, so dass die Scheinwerfer aus der Tiefgarage ausfahrender Pkw nicht mehr in Richtung der Wohnräume der Liegenschaft Auf der Schmelz Nr. 8 weisen sondern in Richtung des Carports. Des Weiteren wird die Anzahl der geplanten Wohneinheiten von 6 auf 5 reduziert womit sich auch die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage von 12 auf 10 verringert.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 13m:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt zu den beschriebenen Änderungen des Planentwurfs, die in den vorgehenden Beschlussempfehlungen enthalten sind.</p>
--	---	---

14 Stellungnahme der Bürger/in 13 vom 02.01.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>Die Stellungnahme lehnt sich überwiegend an die von 1. Vordruck an</p> <p>1. Größe der Grundfläche (1.1) / Häuserfluchten (1.3) / Schutz der Privatsphäre (1.6)</p> <p>ergänzend: Die Einwendenden bezeichnen sich als direkte Nachbarn im Osten. Der Neubau ende „erst am Ende ihres Grundstücks“. Durch den Wegfall von Bepflanzung an der Grundstücksgrenze, durch mehr Fenster und die Balkone wäre ein Einblick in das Wohn-</p>	<p>Hinsichtlich der Ziffern, 2 bis einschließlich 7 wird auf die dahinterstehenden Nummern der vorangehenden Erläuterungen verwiesen.</p> <p>Zu 1 (ergänzend): Der geplante Neubau ragt im Süden ca. 3 m über die Nachbarbebauung hinaus. Von dort bis zur Grundstücksgrenze sind es noch ca. 10 m. Eine stärkere Beeinträchtigung im Vergleich zur derzeitigen Situation ist nicht vollständig auszuschließen. Es verbleiben</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 14:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung, die über das Ergebnis der Beschlussempfehlungen unter Nr. 1 Vordruck hinausgeht.</p>

<p>zimmer und den gesamten Garten möglich.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Beschädigung durch Bauarbeiten (1.5) / Lage im Wasserschutzgebiet (10.4, 13b) 3. Parkplatznot (1.8) / Behinderung von Räum- und Rettungsdiensten (1.9) 4. Dachform (1.2) / Ausbreitung einer Bauform (1.13) 5. Erhöhte Lärmbelastung (13l) 6. Wertverlust der Immobilie (9) 7. Investoreninteresse (1.10) <p>8. Vermissen einer städteplanerischen Linie</p> <p>9. Infragestellen des Erfordernisses einer Nachverdichtung in der Gemeinde (12).</p>	<p>jedoch auf dem Grundstück Freibereiche, die von dem Neubau nicht mehr als ortsüblich eingesehen werden können. Soweit Abstandsflächen eingehalten werden, sind Fenster in jeder Form und Abmessung sowie Balkone auf den Nachbargrundstücken zulässig. Ein Anspruch auf den Erhalt von Bepflanzung auf Nachbargrundstücken ist nicht gegeben. Auch ein „Alt“-eigentümer hätte die Bepflanzung entfernen können. Es ist ferner zu berücksichtigen, dass aufgrund des Feldweges zwischen Plangelungsbereich und dem Anwesen der Stellungnehmenden ein zusätzlicher Abstand vorhanden ist. Der Planentwurf sieht eine Anpflanzung auf dem Vorhabengrundstück zum Feldweg hin vor, sodass zumindest Einblicke aus der Erdgeschossnutzung des Neubaus in das Nachbargrundstück langfristig ausgeschlossen werden können. Der Innenraum kann – wie bisher – durch übliche Maßnahmen vor Einblicken geschützt werden. Die Zunahme von Beeinträchtigung kann nicht als erheblich angesehen werden.</p> <p>Zu 8: Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann sich nur auf das Vorhaben beziehen. Ein Erfordernis zur Überplanung weiterer bebauten Teile des Gemeindegebietes kann daraus nicht hergeleitet werden. Die Gemeinde nimmt ihre Aufgaben im Rahmen der geltenden Gesetze wahr.</p> <p>Zu 9 (ergänzend) Der Bedarf an der weiteren notwendigen Baulandbereitstellung über die bereits getätigten Ausweisungen hinaus ist gutachterlich im Auftrag des Regierungspräsidiums ermittelt. Als vorrangiges Instrument sieht der Gesetzgeber hierzu die Nachverdichtung vor.</p>	
---	---	--

15 Stellungnahme der Bürger/in 14 vom 03.01.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>Die Stellungnahme lehnt sich überwiegend an die von 1. Vordruck an.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Größe der Grundfläche und Bebauung (1.1) 2. Dachform (1.2) 3. Häuserfluchten (1.3) 4. Veränderung des Nutzungskonzepts (1.12) 5. Schutz der Privatsphäre (1.6) 6. Beschädigung durch Bauarbeiten (1.5) 7. Befürchtungen aufgrund der eigenen Rauchemissionen (neu) <ol style="list-style-type: none"> 8. Parkplatznot (1.8) 9. Behinderung von Räum- und Rettungsdiensten (1.9) 10. Befürchtung einer „ähnlichen Verkehrs- und Parkplatzsituation wie in der Alten Bahnhofstraße“ 11. Ausbreitung einer Bauform (1.13) 	<p>Hinsichtlich der Ziffern, 1 bis einschließlich 6 und 8, 9, und 11 wird auf die dahinterstehenden Nummern der vorangehenden Erläuterungen verwiesen.</p> <p>7: 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 vorgelegte Bauleitplanung vermag nicht die verkehrliche Situation des Straßenzuges Auf der Schmelz wesentlich zu verändern.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 15:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung, die über das Ergebnis der Beschlussempfehlungen unter Nr. 1 Vordruck hinausgeht.</p>

16 Stellungnahme der Bürger/in 15 vom 02.01.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>Es werden die Inhalte des 1. Vordruck wortgleich wiedergegeben. Beigelegt ist der Auszug einer öffentlichen Be-</p>	<p>Die Bauleitplanung begründet keine Dachaufbauten im Sinne des vorgelegten Auszugs. Ferner ist dort auch vermerkt, dass „Einblick in</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 16:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>kanntmachung der Gemeinde (handschriftlich datiert auf den 23.07.1998), der unter „Dachaufbauten“, Dachaufbauten ausschließt. Ausdrücklich wird dort „ das Spektrum möglicher Dachformen auf Flach-, Pult- und Satteldächer“ beschränkt.</p>	<p>den Wohngarten des Nachbarn durch rechtliche Vorgaben kaum nachhaltig zu verhindern“ ist. Das Beispiel ist für die vorgelegte Bauleitplanung nicht relevant.</p>	<p>Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung, die über das Ergebnis der Beschlussempfehlungen unter Nr. 1 Vordruck hinausgeht.</p>
---	---	---

17 Stellungnahme der Bürger/in 16 vom 02.01.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>Durch die Zunahme von „jetzt 1 Wohneinheit auf 6 wird die Zunahme von Anliegerverkehr und damit von Lärm und Abgasen“ befürchtet. Südterrasse sowie ein Wohnraum liegen genau gegenüber der geplanten Tiefgaragenzufahrt. Lärm, Abgase und Lichteinfall bei Dunkelheit werden befürchtet.</p>	<p>Die Zunahme der Wohneinheiten erfolgt von 2 auf 6. Eine Zunahme um 4 Wohneinheiten in einem bestehenden Wohngebiet und die damit verbundene Zunahme des Anliegerverkehrs stellt jedoch keine „erhebliche Zunahme“ dar, aus der unzumutbare Beeinträchtigungen abgeleitet werden könnten.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich nicht gegenüber der Terrasse oder eines Wohnraumes der Liegenschaft Auf der Schmelz Nr. 10 sondern gegenüber dem Carport der Liegenschaft, neben dem dann erst noch die Zufahrt zur Garage der Liegenschaft Auf der Schmelz Nr. 10 angeordnet ist, so dass die Scheinwerfer aus der Tiefgarage ausfahrender Pkw nicht in Richtung Terrasse oder Wohnräume der Liegenschaft weisen.</p> <p>Ungeachtet dessen wird aufgrund der Reduzierung der Wohneinheiten und Änderung der Tiefgaragenzufahrt durch den Vorhabenträger (siehe Erläuterungen zu 1.8) die vermeintliche Belastung der Einwendenden reduziert.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 17:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung, die über das Ergebnis der Beschlussempfehlungen unter Nr. 1 Vordruck hinausgeht.</p>

<p>Durch die Erhöhung der Anzahl der Autos wird eine „Verschärfung der Parksituation“ durch Anwohner und Besucher befürchtet. Außerdem werde die Schneeräumung behindert.</p> <p>Der Neubau rücke näher an die vordere Grundstücksgrenze und damit näher an das eigene Haus. Die Privatsphäre werde verletzt, da von den oberen Stockwerken in den Vorgarten, die Terrasse und in den Wohnraum geblickt werden könne.</p> <p>Es wird Schattenwurf auf das eigene Grundstück befürchtet.</p> <p>Es werde ein Präzedenzfall geschaffen. Durch weitere Gebäude „dieser Größe“ würde die Sozialstruktur des Wohngebietes „zum Nachteil“ verändert.</p> <p>Der Wertverlust des eigenen Grundstücks wird befürchtet.</p> <p>Es werden Gebäudeschäden durch die „Bohrungen für die Tiefgarage“ befürchtet.</p> <p>Mit dem Bau eines Ein- bis Zweifamilienhauses</p>	<p>Es wird auf die Erläuterungen zu 1.8 und 1.9 verwiesen.</p> <p>Die Vorderkante des Neubaus rückt ca. 2 m weiter nach Norden. Zum Gebäude der Einwendenden bleibt ein Abstand von ca. 22 m. Auf die Erläuterungen zu 1.6, und 14 wird verwiesen.</p> <p>Es 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 (verbleibender Abstand ca. 22 m) ist hinnehmbar. Insbesondere ist das Anbringen von üblichen Maßnahmen wie Gardinen, Jalousien etc. zumutbar und geeignet, vor unerwünschten Einblicken zu schützen.</p> <p>Es wird auf die Erläuterungen zu 1.7 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Erläuterungen zu 1.13 verwiesen. Die vermeintliche Segregation von Menschen, die in Ein- und Zweifamilienhäusern wohnen und denen, die in Mehrfamilienhäusern wohnen, kann nicht nachvollzogen werden und ist sozialpolitisch auch nicht erwünscht.</p> <p>Es wird auf die Erläuterungen zu 9. verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Erläuterungen zu 1.5 verwiesen.</p> <p>Genehmigungen nach § 34 BauGB bedürfen</p>	
--	--	--

oder 2 Doppelhaushälften, die sich nach § 34 BauGB einpassen, wären die Einwendenden einverstanden.	weder einer Bauleitplanung noch des Einverständnisses der Nachbarschaft.	
---	--	--

18 Stellungnahme der Bürger/in 17 vom 03.01.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>Der geplante Neubau würde das Nachbargebäude Auf der Schmelz 9 „massiv beeinträchtigen“. Die Tiefgaragenzufahrt führe direkt an den Schlaf- und Kinderzimmern vorbei. Lärm und Abgase wären unzumutbar.</p> <p>Die Balkone „ragen“ in den Garten und beeinträchtigen die Privatsphäre.</p> <p>Das Gebäude passe nicht in das Straßenbild, das durch Spitzdächer von Ein- bis 2 Familienhäusern geprägt sei. Der Investor könne auch mit „angepasstem Bauplan“ ein Haus erstellen.</p>	<p>Die Zufahrt zur Tiefgarage führt nicht direkt an den Schlaf- und Kinderzimmerfenstern der Liegenschaft Auf der Schmelz 9 vorbei, da sich dazwischen noch die Garage der Liegenschaft Auf der Schmelz 9 befindet.</p> <p>Trotzdem werden die geäußerten Bedenken vom Vorhabenträger zum Anlass genommen die Planung zu ändern und die Tiefgaragenzufahrt um ca. 4m von der westlichen Grundstücksgrenze nach Osten zu verlegen, so dass sie nicht mehr neben dem Gebäude der Liegenschaft Auf der Schmelz 9 verläuft, sondern geradlinig im „Vorgartenbereich“ und auf kürzestem Weg von der Erschließungsstraße in die Tiefgarage führt.</p> <p>Der geplante Neubau ragt im Süden ca. 3 m über die Nachbarbebauung hinaus. Eine stärkere Einsichtnahme in den Freibereich der Liegenschaft im Vergleich zur derzeitigen Situation ist nicht vollständig auszuschließen. Dies ist allerdings ortsüblich und auch jetzt möglich. Es wird auf die Erläuterungen zu 1.6.verwiesen.</p> <p>Es wird auf die Erläuterungen zu 1.2 und 1.10 verwiesen.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 18:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt zur Änderung der Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage und zur Verlegung der Zufahrt wie in den Erläuterungen beschrieben und unter den vorausgehenden Beschlussempfehlungen bereits berücksichtigt.</p> <p>Darüber hinaus führt sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung, die über das Ergebnis der Beschlussempfehlungen unter Nr. 1 Vordruck hinausgeht.</p>

<p>Wegen der Zunahme parkender Autos sei kein familiengerechtes Wohnen in der Straße mehr möglich. Deshalb wird ein Wertverlust der eigenen Immobilie befürchtet.</p> <p>Die Argumente der Nachbarn werden vollumfänglich unterstützt.</p>	<p>Es wird auf die Erläuterungen zu 1.8 und 9 verwiesen.</p> <p>Es wird auf die vorhergehenden und nachfolgenden Erläuterungen verwiesen.</p>	
--	---	--

19 Stellungnahme der Bürger/in 18 vom 19.12.2018

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>Die Stellungnahme gibt wortgleich den 1.Vordruck wieder.</p> <p>Ergänzend sieht sie unter 14. die Frischluftzufuhr durch den Neubau und evtl. weitere „erheblich“ beeinträchtigt.</p>	<p>Es wird auf die Erläuterungen zu 1. Vordruck verwiesen.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen und auch im Planentwurf festgesetzten offenen Bauweise kann die Befürchtung einer „erheblich“ beeinträchtigten Frischluftzufuhr nicht geteilt werden. Das geplante Vorhaben hat beidseitig Abstände von ca. 4 m zu den eigenen Grundstücksgrenzen. Im Osten kommt der Feldweg (aufgrund der Ecklage des Grundstücks) mit einer Breite von ca. 6 m dazu. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr aus der angrenzenden Feldgemarkung durch den Planentwurf kann deshalb ausgeschlossen werden.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 19:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung, die über das Ergebnis der Beschlussempfehlungen unter Nr. 1 Vordruck hinausgeht.</p>

20 Stellungnahme der Bürger/in 19 vom 02.012019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>Die Stellungnahme erhebt „Einspruch“ gegen die</p>	<p>Neben einem allgemeinen Bedauern über die</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 20:</u></p>

Planung, beschreibt den Zustand des Plangebietes und seiner Umgebung und beklagt Veränderungen an konkreten Orten in der Gemeinde.	städtebauliche Entwicklung sind keine Anregungen zu Änderung des Planentwurfs oder seiner Begründung erkennbar. Vermutlich wird die gesamte Planung abgelehnt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung, die über das Ergebnis der Beschlussempfehlungen unter Nr. 1 Vordruck hinausgeht.
--	--	--

21 Stellungnahme der Bürger/in 20 vom 30.12.2018

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>1. Die Stellungnehmenden „wehren sich dagegen, dass auf dem fragwürdigen Weg eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans jeder, der sich Investor nennt, alle für die Normalbürger geltenden Bauvorschriften aushebeln“ könne.</p> <p>2. Das Gesetz fordere ein „präzise umrissenes“ Projekt. Das sei den vorgelegten Plänen nicht zu entnehmen. Es seien „detaillierte Ansichten“ vorzulegen, damit die zu informierenden Bürger sich ein Bild machen könnten.</p>	<p>Es handelt sich um unzutreffende, irreführende Behauptungen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist ein vom Gesetzgeber in § 12 BauGB vorgesehene Instrument der Bauleitplanung, das allen Bürgern zur Anwendung offen steht. Er „hebelt nicht Bauvorschriften“ aus, sondern dient ihrer gesetzeskonformen Anwendung.</p> <p>Vorgelegt wurde als Teilplan 1 ein Planentwurf, der den Anforderungen an einen Bebauungsplan entspricht. Der Bebauungsplan wird durch den Teilplan 2, den Vorhaben- und Erschließungsplan, der Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, ergänzt. Er stellt das Vorhaben im Lageplan (vermasst, auch mit Rücksprüngen, Balkonen und Terrassen, Tiefgaragenzufahrt und Freibereichen) dar. Ein Anspruch auf die frühzeitige Festlegung auf „detaillierte Ansichten“ und deren Darstellung im Planentwurf besteht nicht. Der Vorhabenträger hat in öffentlichen Veranstaltungen allerdings den Bürgern weitere konkretisierte Planunterlagen dargelegt.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 21:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung, die über das Ergebnis der Beschlussempfehlungen unter Nr. 1 Vordruck hinausgeht.</p>

<p>3. Der geplante Bau sei im Hinblick auf die Grundstücksfläche deutlich abweichend von dem in dem Wohnviertel üblichen Maß der baulichen Nutzung.</p> <p>4. Die angrenzenden Nachbarn werden durch die Höhe des geplanten Gebäudes „stark in ihrer Privatsphäre beeinträchtigt“.</p> <p>5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setze die Notwendigkeit einer „Umweltverträglichkeitsprüfung“ außer Kraft. Die sei aber aufgrund der Lage des Plangeltungsbereichs im Wasserschutzgebiet „unbedingt erforderlich“.</p> <p>6. Während früherer Bauphasen wurden hangabwärts Wasseradern festgestellt, die „Probleme verursacht haben.“ Man befürchte durch den Neubau Veränderungen des Wasserverlaufs und damit Schäden an den vorhandenen</p>	<p>Auf die Erläuterung zu 1.1 wird verwiesen.</p> <p>Auf die Erläuterungen zu 1.6, 9./ 14; 17 und 18 wird verwiesen.</p> <p>Weder eine Wohnbebauung noch eine Tiefgarage mit 10 bis 12 Stellplätzen sind in der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben (Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsgesetzes / UVP-Gesetz) enthalten. Wegen dem fehlenden Erfordernis kann das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht außer Kraft setzen. Die Stellungnahme führt somit zweifach in die Irre. Nicht aufgrund des Vorhabenbezugs sondern aufgrund der Aufstellung des Plans als Bebauungsplan der Innenentwicklung kann das vereinfachte Bauleitplanverfahren ohne Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts erfolgen. Unabhängig davon ist die Lage im Wasserschutzgebiet zu bewerten. Hierzu werden aufgrund der Anregungen in den Stellungnahmen des Landkreises Darmstadt-Dieburg und des Regierungspräsidiums Darmstadt die entsprechenden Hinweise auf das vorhandene Wasserschutzgebiet, das bisher nur in der Begründung erwähnt wurde, in den Plan aufgenommen.</p> <p>Die Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Wasserhaushalt obliegt nachfolgenden Genehmigungsverfahren. Eine bereits auf Veranlassung des Vorhabenträgers durchgeführte geotechnische Untersu-</p>	
--	---	--

<p>Gebäuden.</p> <p>7. Es wird die Befürchtung geäußert, das Projekt sei ein „Türöffner für weitere Investorenprojekte dieser Art.“</p> <p>8. Das Gebot der Rücksichtnahme auf die Nachbarn werde durch den Bau „grob verletzt.“</p>	<p>chung hat ergeben, dass im Gründungsbereich des geplanten Bauvorhabens kein Grundwasser ansteht und in der im Gründungsbereich vorgefundenen Bodenschicht 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)</p> <p>Auf die Erläuterungen zu 1.10 und 1.13 wird verwiesen.</p> <p>Das Wohngebäude der Stellungnehmenden befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Geltungsbereichs; 4 Grundstücke liegen dazwischen. Die Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme auf die Nachbarn wäre nur im Einzelfall zu prüfen. Insofern kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Nachbarschaft gleichermaßen und insgesamt erheblich von dem Vorhaben beeinträchtigt sein wird. Die privaten Interessen der Nachbarn sowie des Vorhabenträgers sind in der Abwägung zum Bauleitplanverfahren untereinander und mit dem öffentlichen Interesse der Wohnraumbeschaffung abzuwägen. Bei einem Verstoß müssen schutzwürdige Interessen in unzumutbarer Weise beeinträchtigt sein. Allerdings kann auch davon ausgegangen werden, dass die normativen Regelungen des Baurechts ausreichenden Drittschutz gewährleisten.</p>	
--	---	--

22. Stellungnahme des RA Eiding vom 08.01.2019

Nachweislich von 10 vorgelegten Vollmachten vertritt die Kanzlei 10 Parteien in 9 umliegenden Wohngebäuden. Die Parteien werden als „Einwendungsführer bezeichnet.

Mit Ausnahme von 2 Parteien haben alle eigene Stellungnahmen abgegeben, die unter Nr. 2 bis 21 behandelt wurden.

Es handelt sich dabei um die Stellungnahmen Nr. 4 / 5 / 10 / 13 / 14 / 15 / 17 und 18.

Die dort geäußerten Einwände werden aufrechterhalten und durch die vorliegende Stellungnahme ergänzt.

A. Sachverhalt

I. Grundeigentum und Betroffenheit der Einwendungsführer

Unter „Sachverhalt“ werden zunächst alle Einwendungsführer benannt und ihre vermeintliche Betroffenheit - auf insgesamt 9 Seiten (3 von 26 bis 11 von 26) - dargelegt. Ein Nachweis der Betroffenheit ist allerdings nicht erforderlich, da im Verfahrensschritt alle Bürger/innen Stellungnahmen zu der Bauleitplanung abgeben können. Bei den jeweils aufgeführten Einwänden handelt sich dabei überwiegend um solche, die bereits in der Abwägung zu 1. Vordruck bzw. in den Abwägungen zu den Einzelstellungnahmen 2 bis 21 behandelt wurden. Deshalb wird jeweils darauf verwiesen.

Einwendungsführer 1 (identisch mit Bürger/in 13 = Stellungnahme Nr. 14)

Die Ausführungen enthalten keine zusätzlichen abwägungsrelevanten Aspekte.

Einwendungsführer 2 (identisch mit Bürger/in 17 = Stellungnahme Nr. 18)

Die Ausführungen enthalten keine zusätzlichen abwägungsrelevanten Aspekte.

Einwendungsführer 3 (neu, Verweis auf die Einwendungsführer Nr. 2)

Die Ausführungen enthalten keine zusätzlichen abwägungsrelevanten Aspekte.

Einwendungsführer 4 (identisch mit Bürger/in 16 = Stellungnahme Nr. 17)

Die Ausführungen enthalten keine zusätzlichen abwägungsrelevanten Aspekte.

Einwendungsführer 5 (identisch mit Bürger/in 4 = Stellungnahme Nr. 5)

Die Ausführungen enthalten keine zusätzlichen abwägungsrelevanten Aspekte.

Einwendungsführer 6 (identisch mit Bürger/in 12 = Stellungnahme Nr. 13)

Die Ausführungen enthalten keine zusätzlichen abwägungsrelevanten Aspekte.

Einwendungsführer 7 (identisch mit Bürger/in 14 = Stellungnahme Nr. 15)

Die Ausführungen enthalten keine zusätzlichen abwägungsrelevanten Aspekte.

Einwendungsführer 8 (identisch mit Bürger/in 9 = Stellungnahme Nr. 10)
Die Ausführungen enthalten keine zusätzlichen abwägungsrelevanten Aspekte.

Einwendungsführer 9 (identisch mit Bürger/in 3 = Stellungnahme Nr. 4)
Die Ausführungen enthalten keine zusätzlichen abwägungsrelevanten Aspekte.

Einwendungsführer 10 (neu)
Die Ausführungen enthalten keine zusätzlichen abwägungsrelevanten Aspekte.

II. – VIII. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Bebauungs- und Nutzungsstruktur in der Umgebung

Es werden umfänglich (Seite 11 von 26 bis 17 von 26) unter

- II. das Verfahren
- III. die Bekanntmachung der Offenlage und die ausgelegten Unterlagen
- IV. die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- V. der Plangeltungsbereich
- VI. die Planungskonzeption
- VII. der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teilplan 2)
- VIII. Bebauungs- und Nutzungsstruktur in der Umgebung des Plangebiets

Dabei werden Auszüge aus der Begründung dargelegt und zusätzlich weitergehende Beschreibungen der Umgebung sowie Angaben zum Bauleitplanverfahren „Erlehe“ gemacht.

Ergebnis ist der Antrag:

Die Planung ist abzubrechen; der vBPL.(vorhabenbezogener Bebauungsplan)-Aufstellungsbeschluss wird aufgehoben.
Im Fall einer Neubebauung des Vorhabengrundstücks soll diese nach Maßgabe des § 34 BauGB erfolgen.

Bei Fortsetzung der Planung läge die „die Abwägungsfehlerhaftigkeit der Planung auf der Hand“. Als Begründung dafür werden genannt:

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
I. Ermittlungsdefizit	Die privaten Interessen der Einwendungsführen-	Beschlussempfehlung zu 22:

<p>1.Mangelnde Berücksichtigung der privaten Belange „Namentlich das Interesse der Einwendungsführer an der Beibehaltung der bestehenden homogenen, aufgelockerten Bebauungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern „werde nicht hinreichend in der Planung berücksichtigt.“ Das Vorhaben leiste einer Verdichtung des unbeplanten Gebietes Vorschub und belaste damit die Erschließungseinrichtungen (sehr enge Straßen, Parkraum, Immissionen). „Die Einwendungsführer wollen vor solchen Zusatzbelastungen verschont werden, zumal diese sich wertminderndauf die Wohngrundstücke auswirken.“</p>	<p>den sind hinreichend artikuliert und zur Kenntnis genommen. Dem Interesse an der Beibehaltung der bestehenden Baustruktur und Sozialstruktur) ist das private Interesse des Eigentümers / Vorhabenträgers sowie insbesondere das öffentliche Interesse an der Bereitstellung von Wohnraum durch Nachverdichtung gegenüberzustellen. Abwägung bedeutet nicht zwangsläufig, dass die Einwände berücksichtigt werden, zumal in den konkreten Fällen eine Berücksichtigung den Verzicht auf die Bauleitplanung bedeutet. Durch die offene Bauweise und die Abmessungen des Baukörpers wird die Baustruktur nicht in gravierender Weise verändert. Ein Anspruch Dritter auf die Begrenzung der Anzahl der im unbeplanten Bereich in einem Gebäude untergebrachten Wohneinheiten ist nicht begründbar. Der „Eingriff“ durch die Bauleitplanung beeinträchtigt die Einwendungsführer insofern nicht in unzumutbarem Ausmaß. Die Zunahme des Fahrzeugverkehrs von 3-4 Wohneinheiten ist kaum nachweisbar. Sie bewegt sich vielmehr im Rahmen der üblichen Schwankungen. Laut VGH Hessen (Urteil 17.08.2017 – 4 C 27/16.N) stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen am Tag – vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalls, die hier nicht ersichtlich sind - lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung der Straßenanliegers dar. Das Interesse, von einem derartigen Mehrverkehr verschont zu bleiben, ist kein abwägungsbeachtlicher Belang. Hinsichtlich des Wertverlustes wird auf die Erläuterungen zu Nr. 9 und Nr. 17 der Stellungnahmen der Bürger verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung, die über die Beschlussempfehlungen zu 1. Vordruck oder 2 bis 21 zu den Stellungnahmen der Bürger/Innen 1 bis 20 hinausgehen.</p>
---	---	---

<p>2. Fehlen einer vollständigen Bestandsaufnahme der vorhandenen Bebauung. Es wurde lediglich der Gebäudebestand (Firsthöhe, Traufhöhe) auf der Straßenseite des Vorhabens aufgenommen. Der Verzicht auf die Aufnahme der Bebauung der Nordseite der und die Werte zum Maß der baulichen Nutzung sei ein Ermittlungsdefizit. Folglich würde das Verhältnis zwischen Bestandsbebauung und Vorhaben sowie die planungsrechtlichen Folgen unzutreffend eingeschätzt. Das Vorhaben sei ein Fremdkörper; dem entgegenstehend werde in der Begründung behauptet, „das Mehrfamilienhaus füge sich in die umgebende Wohnnutzung ein.“</p>	<p>Inhalt und Umfang der notwendigen Ermittlungen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ergeben sich aus dem Einzelfall. Sie sind unter 3.1 Örtliche Gegebenheiten erfolgt und Teil der Begründung. Da eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB nicht beabsichtigt ist, erübrigt sich eine Bestandsaufnahme in der geforderten Tiefe. Die Bestandsaufnahme der südlichen Straßenseite Auf der Schmelz dient der Darstellung von Trauf- und Gesamt-(First)-höhen, die nachweisen, dass keine gravierenden Unterschiede zwischen Bestand und Vorhaben auf der Straßenseite bestehen. Unbestritten ist dabei, dass der städtebauliche Eindruck eines Flachdachbaus mit Staffelgeschoss sich von den Gebäuden mit geneigten Dachflächen beidseits der Straße abhebt. Ein Ermittlungsdefizit ist daraus nicht herzuleiten. Die Bestandsaufnahme dient auch der Prüfung der Verschattung der gegenüberliegenden Gebäude, die auf dem geneigten Gelände hangabwärts liegen. Insofern sind die Ermittlungen sachbezogen in ausreichendem Umfang erfolgt. Planungsrechtliche Folgen der Bauleitplanung auf Grundstücke außerhalb des Plangeltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nicht zwangsläufig (siehe auch 1. Vordruck 1.13). Die vorhabenbezogene Bauleitplanung schafft keinen „Präzedenzfall“, der sich auf die gestalterische Entwicklung im Gemeindegebiet auswirken könnte. Die Bauform ist nicht zwingend 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</p>	
---	---	--

<p>3. Fehlende Ermittlung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse Aus der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens Erlehe sei bekannt, dass im südlichen Bereich der Ortslage Roßdorf ein hoher Grundwasserstand vorherrsche. Auch bei der Errichtung einer Nachbarbebauung seien grundwasserführende Schichten angetroffen worden. Man befürchte Änderungen der Grundwasserverhältnisse zu Lasten der Nachbarschaft.</p>	<p>pflichtgemäßem Ermessen im Einvernehmen mit der Gemeinde. Falls mit den „planungsrechtlichen Folgen“ allerdings eine vermehrte Nachverdichtung gemeint sein sollte, ist sie zwar nicht zwangsläufig durch die Aufstellung der vorgelegten Planung bedingt, entspricht aber den Forderungen des Gesetzes. Die Wohnnutzung (im Mehrfamilienhaus) fügt sich zweifelsfrei in die umgebende Wohnnutzung ein. Insofern ist die Aussage in der Begründung korrekt. Der Begriff „Fremdkörper“ ist in diesem Zusammenhang unzutreffend.</p> <p>Wie dem Bebauungsplan Erlehe zu entnehmen ist, liegen im Baugebiet Erlehe je nach Höhenlage der Flurstücke und Abstand der Flurstücke zum Riedsbach sehr unterschiedliche Grundwasserstände vor. So wurde gemäß Bebauungsplan im nordöstlichen Bereich des Baugebietes nahe des Riedsbaches das Grundwasser bereits 80cm unter Geländeoberkante angetroffen, während bei den Flurstücken im südlichen Bereich des Baugebietes, welche auf einer ähnlichen Höhenlage wie das Grundstück der Liegenschaft Auf der Schmelz 11 liegen, bis zu einer Tiefe von 8m unter Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen wurde. Wie daraus „vorherrschend hohe Grundwasserstände im Bereich der südlichen Ortsrandlage Roßdorf“ abgeleitet werden sollen, erscheint fraglich.</p> <p>Es befinden sich bereits unterkellerte Wohngebäude in der Straße Auf der Schmelz. Grundsätzlich sind demnach Bebaubarkeit und Unterkellerung nicht ausgeschlossen. Eine bereits auf Veranlassung des Vorhabenträgers durchgeführte geotechnische Untersuchung hat ergeben, dass im Gründungsbereich des geplanten Bauvorhabens kein Grundwasser ansteht</p>	
---	--	--

<p>4. Nichtberücksichtigung der städtebaulichen Konsequenzen und der weiteren Folgen der Nachverdichtung.</p> <p>Die Folgen der „nicht mehr aufzuhaltenden weiteren Verdichtung würden völlig ausgeblendet“; es fehle an Untersuchungen der Folgewirkung.</p>	<p>und in der im Gründungsbereich vorgefundenen Bodenschicht 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 Grundwasser- verhältnisse)</p> <p>Eine Nachverdichtung im Gebiet ist auch bei Verzicht auf die Planaufstellung nicht auszuschließen. Sie wäre insbesondere nicht zwangsläufig auf die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanung zurückzuführen, sondern entspricht der allgemeinen Veränderungen von Wohnvorstellungen und Wohnungsbedarf. Die Gemeinde verfügt über ausreichende Regularien, die sie verantwortungsvoll einsetzt, um die Gemeindeentwicklung im Interesse des Gemeinwohls zu steuern.</p>	
<p>II. Mangelnde Erforderlichkeit der Planung</p> <p>Die Planungsziele Nachverdichtung und Nutzbarmachung innerörtlicher Baulandreserven seien „vorgeschoben“. In der Erlehe seien „konträre Überlegungen“ angestellt worden. Es ginge nicht um sinnvolle quartiersbezogenen Nachverdichtung sondern um die „Gewinnmaximierung eines Investors“. Die Begründung suggeriere, die Gebäude im Gebiet seien „Bruchbuden“ und aus dem Wunsch eines Eigentümers nach energetischer oder technischer Erneuerung werde der Wunsch nach gleichzeitiger Erweiterung von einem Ein- zu einem Mehrfamilienhaus abgeleitet.</p>	<p>Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ist in der Begründung dargelegt. Sie obliegt im Übrigen der Planungshoheit der Gemeinde, der hierbei im Interesse ihrer Selbstverwaltung ein weitreichendes Ermessen zukommt. Die gemachten Aussagen können nur als böswillige Unterstellungen interpretiert werden. Die Interpretation der Aussage in der Begründung, Gebäude aus der Bauzeit erforderten in der Regel inzwischen einer umfassenden energetischen und technischen Erneuerung, ist abwegig. Es besteht weder der „Wunsch eines Eigentümers nach energetischer oder technischer Erneuerung“ noch wird daraus die gleichzeitige Erweiterung von einem Ein- zu einem Mehrfamilienhaus abgeleitet. Vielmehr obliegt es der alleinigen Entscheidung des Eigentümers, ob er sich für Sanierung oder Neubau entscheidet.</p>	

<p>III. Mangelnde Bestimmtheit des Vorhabens</p> <p>Das Vorhaben sei nicht hinreichend bestimmt. Es seien Vermaungen der Grundrisse aller Geschosse und Schnitte erforderlich, damit die Kubatur der Bebauung ersichtlich sei.</p> <p>Eine festgesetzte maximale 2-Geschossigkeit erscheine im Schnitt als 3 Geschosse; die Festsetzung der He als NN-He sei aufgrund der Hanglage nicht aussagekräftig. Die Planung gehe von der Entstehung von 6 WE aus, in der Begründung werde hingegen von 4 Wohneinheiten gesprochen. „Widersprüchlicher gehe es kaum.“</p>	<p>Die Forderung nach der umfassenden Vermaungen – insbesondere von Grundrissen – sind nicht belegbar. Das Vorhaben ist entsprechend den Vorgaben einer Bauleitplanung auf der Grundlage des § 12 BauGB hinreichend bestimmt. Bei verständiger Lesart der Teilpläne 1 und 2 sind die Unterlagen widerspruchsfrei. Deutlich kann das an der gerügten Festsetzung / Darstellung der der Geschossigkeit gemacht werden. Die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse von 2 kann durch ein Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss ergänzt werden. Das ist sowohl in der Begründung als auch im Teilplan 2 so dargestellt. Insbesondere aus der Draufsicht (mit Vermaßung!) ist die Eigenschaft des obersten Geschosses als Nicht-Vollgeschoss ablesbar.</p> <p>Die Gebudehe ist aufgrund der NN-Henangaben zum einen errechenbar zum anderen im Vergleich zu den benachbarten Gebäuden in Teilplan 2 dargestellt.</p> <p>Die erwähnte Stelle in der Begründung zur Zahl der Wohneinheiten lautet: „Aufgrund der Zunahme von voraussichtlich 4 Wohneinheiten....“. Bei ausreichender Lesekompetenz ist dabei kein Widerspruch den (nachweislich belegten) derzeit 2 Wohneinheiten (Wohnung und Einliegerwohnung) auf dem Grundstück auszumachen. Die Behauptung in der Stellungnahme kann somit nur als irreführend angesehen werden.</p>	
<p>IV. Vermischung von vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Angebotsbebauungsplan</p> <p>Es fehle der „strikte Vorhabenbezug“; der Teilplan 1 gebe nur einen Rahmen vor.</p> <p>Nachdem eine Festsetzung der Art der Nutzung aufgrund der BauNVO nicht beabsichtigt sei, sondern nur „Wohnen“ fehle es an der Festsetzung</p>	<p>Der Vorhabenbezug ist eindeutig gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den Teilplänen 1 und 2. Sie sind nicht widersprüchlich sondern stellen ein durch sie ausreichend und eindeutig definiertes Vorhaben dar.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist laut § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB oder an die auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnungen gebunden.</p>	

<p>gemäß § 12, Abs. 3a Satz 1, dass nur solche Vorhaben zulässig seien, zu denen sich der Vorhabenträger verpflichtet.</p>	<p>Dazu gehört die BauNVO. Eine Festsetzung nach den Baugebieten ist nicht erfolgt. Die Bezeichnung „Wohnen“ kann kaum als „allgemeine“ Festsetzung bezeichnet werden. Vielmehr definiert sie eine einzig zulässige Nutzungsart. Der Zusatz, es seien nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet habe, bewirkt somit keine Änderung des Planinhalts. Er ist entbehrlich.</p> <p>Ferner verkennt die Stellungnahme Sinn und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es geht dabei nicht primär um die konkretere Darstellung eines Vorhabens zum Zweck der Beurteilung durch die Öffentlichkeit. Vielmehr hat die Gemeinde damit ein Instrument zur Vorbereitung von Baumaßnahmen, deren Durchführung in angemessener Zeit zu erfolgen hat, an der Hand. Bei Nichteinhaltung der im Durchführungsvertrag vereinbarten Fristen soll (und kann) sie den Plan nach § 12 Abs. 6 BauGB entschädigungslos wieder aufheben. Insbesondere darin besteht der Unterschied zu einer Angebotsplanung, deren Realisierung in der Regel den Eigentümern über lange Zeiträume offensteht.</p>	
<p>V. Festsetzungen ohne Ermächtigungsgrundlage</p> <p>Es sei strittig, ob bei Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Obergrenzen des § 17 BauNVO einzuhalten sind. Die Zulassung der Überschreitung der erweiterten GRZ von 0,6 auf 0,65 sein deshalb nicht auf einer Ermächtigungsgrundlage erfolgt.</p>	<p>Die Obergrenzen des § 17 Abs.1 BauNVO werden nicht überschritten. Sie betragen 0,4 (GRZ) und 1,2 (GFZ). Festgesetzt wurden 0,4 (GRZ) und 0,8 (GFZ).</p> <p>Die Aussage bezüglich der Streitigkeit ist insofern nicht von Belang. Zum einen kann § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB dahingehend ausgelegt werden, dass die BauNVO auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht anzuwenden ist. Insofern entfällt auch die Obergrenze nach § 17 BauNVO. Es bedarf in diesem Fall keiner Ermächtigung zur Festsetzung einer Überschreitung – die hier nicht vorgesehen ist. Gemeint sein könnte die Festsetzung einer „er-</p>	

	<p>weiteren GRZ“ für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die Grundfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Satz 3 des gleichen Paragraphen regelt allerdings, dass im Bebauungsplan von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden können. Das ist erfolgt. Eine städtebauliche Begrünung ist nach § 19 BauNVO – im Gegensatz zur Überschreitung nach § 17 BauNVO - nicht erforderlich. In der Begründung wird allerdings dazu ausgeführt:</p> <p><i>Die regelhafte Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% ist – insbesondere wegen der notwendigen Rampe als Tiefgaragenzufahrt zur satzungsgemäßen Unterbringung der notwendigen Stellplätze und einer Rampe als behindertengerechte Zuwegung zum Eingang des Wohngebäudes - nicht ausreichend.</i></p> <p><i>Um diese notwendigen Befestigungen zu ermöglichen, wird anstatt der allgemein zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 0,6 eine „erweiterte“ GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO mit 0,65 festgesetzt.</i></p> <p>Ungeachtet dessen wird durch die Änderung der Tiefgaragenzufahrt des Vorhabenträgers (siehe Erläuterungen zu 1.8 der unter 1. Vordruck behandelten Stellungnahmen) eine Erhöhung der erweiterten GRZ auf 0,65 nicht mehr erforderlich und entfällt.</p>	
<p>VI. Drohender Verstoß gegen das Abwägungsgebot Es wird erneut verwiesen auf die unter I. – IV. aufgeführten Mängel der Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> - ungenügende Ermittlung der abwägungsbeachtlichen Belange 	<p>Siehe vorangehende Erläuterungen.</p>	

<p>- unzutreffende Abschätzung der Planungsfolgen.</p> <p>Die Planungsmängel führten zu einem Mangel des Abwägungsergebnisses, der zur Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans führe.</p>		
--	--	--

23 Unterschriftenlisten

Ferner wurden Unterschriftenlisten mit insgesamt 368 Unterschriften unter dem Titel „Roßdorfer wehrt euch!“ eingereicht.

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>Die Initiative gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Auf der Schmelz11 wird unterstützt. Sie wollen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - unser Dorf kein Spekulationsobjekt für Großinvestoren wird - familienfreundliche Häuser statt Luxuswohnungen geschaffen werden - nachbarschaftliche und dörfliche Strukturen nicht verloren gehen - das Verkehrsaufkommen und die Lärmbelastigung in den Wohngebieten nicht weiter ansteigen. 	<p>Diese allgemeinen Forderungen stehen nicht in Zusammenhang mit dem vorgelegten Planentwurf. Sie können als allgemeiner Wunsch von der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen werden. Sofern sie als legitime Einwendungen zum Verfahren betrachtet werden sollen, kann wie in § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB vorgesehen, die Mitteilung des Prüfungsergebnisses der Stellungnahme durch Einsichtnahme während der Dienststunden der Verwaltung erfolgen. Das ist ortsüblich bekannt zu machen.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 23</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie zeigt keinen Bezug zum vorgelegten Planentwurf. Sie führt deshalb nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung, die über die bisher gefassten Beschlüsse zu 1. Vordruck oder 2 bis 21 zu den Stellungnahmen der Bürger/Innen 1 bis 20 hinausgehen.</p>

II) Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

1 Stellungnahme des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim vom 07.01.2019

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

2 Stellungnahme der DADINA, Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation vom 03.12.2018

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
Hinsichtlich der Belange des öffentlichen Nahverkehrs stehen dem Vorhaben keine Bedenken entgegen.		<u>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</u>

3 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 03.01.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die in einem beigefügten Plan dargestellt sind. Es handelt sich dabei um die Zuleitung von der dem Vorhaben gegenüberliegenden Straßenseite Auf der Schmelz in das derzeit vorhandene Wohngebäude. Die Belange der Telekom sollen folgendermaßen		<u>Beschlussempfehlung zu 3:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur etwaigen Beachtung zur Kenntnis gegeben.

<p>berücksichtigt werden.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. 2. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. 3. Es folgen Hinweise und Forderungen hinsichtlich der Abstimmung mit anderen Versorgungsträgern, die erforderlich sind, um eine rechtzeitige und wirtschaftliche Versorgung des „Neubaugebietes“ mit Telekommunikationsanlagen sicherzustellen. 	<p>Der Plangeltungsbereich umfasst ausschließlich private Flächen. In den öffentlichen Flächen sind die Anlagen der Telekom bereits untergebracht / gesichert.</p> <p>Baumstandorte werden im Plan nicht festgeschrieben. Sie sind auch im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und geplanter Bebauung nicht vorgesehen.</p> <p>Die Planaufstellung betrifft ein bereits voll erschlossenes Gebiet. Die Hinweise zur erstmaligen Erschließung sind nicht anwendbar.</p>	
---	---	--

4 Stellungnahme der e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG vom 10.12.2018

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>Das Unternehmen sei in der Gemeinde Netzbetreiber für die Sparten Strom, Telekommunikation, Fernwirktechnik und Gas. Zu der Planung bestehen keine Bedenken. Man möge das Unternehmen über den weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens informieren.</p>	<p>Das Grundstück ist bereits voll erschlossen. Maßnahmen werden lediglich zur Herstellung der Hausanschlüsse erforderlich. Sie sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 4:</u></p> <p>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.</p>

5 Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege (hessenArchäologie) vom 12.12.2018

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
Die Stellungnahme beziehe sich ausschließlich auf den Bereich der Bodendenkmalpflege; eine gesonderte Stellungnahme der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor. Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan würden keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Hinweise zur Sicherung der Bodendenkmäler seien inhaltlich korrekt, müssen aber auf das novellierte Denkmalschutzgesetz angepasst werden.	Die Baudenkmalpflege (Untere Denkmalbehörde) wurde im Rahmen der Trägeranhörung des Landkreises Darmstadt-Dieburg beteiligt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben. Nach dem novellierten Denkmalschutzgesetz wurden die Regelungen zu den Bodenfunden im § 21 (statt bisher § 20) untergebracht. Inhaltliche Änderungen sind nicht erfolgt.	<u>Beschlussempfehlung zu 5:</u> Im Hinweis III. 2 Archäologische Bodenfunde wird „§ 20 HDSchG“ durch „§ 21 HDSchG“ ersetzt.

6. Stellungnahme des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 03.01.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>6.1 Gewässer- und Bodenschutz</p> <p><u>6.1.1 Wasserschutzgebiet, Zone 3</u> Es wird mitgeteilt, dass der Bereich des vorgesehenen Vorhabens in der Schutzzone III eines festgesetzten Wasserschutzgebietes liegt. Auf die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen wird verwiesen.</p> <p>Insbesondere sind erwähnt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Verbot von Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen 2. Die ausschließlich breitflächige Versickerung von Niederschlagwasser über die belebte Bodenzone bei günstigen Standortbedingungen. 	<p>Die Lage im Wasserschutzgebiet ist unter 3.1.4 Wasserwirtschaftliche Belange in der Begründung dargelegt.</p> <p>Die Wasserschutzgebietsverordnung ist veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 51/52 vom 22.12.2003, Seite 5116 ff. Die mit der Planung beabsichtigte Wohnnutzung lässt nicht, auch nur annähernd, einen Konflikt mit den Verboten gemäß § 4 der Muster-Verordnung erkennen.</p> <p>Grundwasser- und Erdreichwärmepumpen sind nicht vorgesehen; die Planung sieht ausschließlich eine breitflächige Versickerung von Niederschlagwasser von befestigten Flächen vor (siehe planungsrechtliche Festsetzung I</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 6.1.1:</u></p> <p>Es wird ein Hinweis in den Planentwurf auf die Lage im Wasserschutzgebiet und die entsprechende Fundstelle der Verordnung aufgenommen. Er lautet:</p> <p><i><u>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.</u></i></p> <p>Der Vorhabenträger ist auf die ggf. erforderlichen Genehmigungsmaßnahmen hinzuweisen.</p>

<p>Ansonsten sei eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.</p> <p>3. Bodeneingriffe mit wesentlicher Minderung der Grundwasserabdeckung sind verboten, sofern nicht fachbehördlich festgestellt wurde, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen ausgeschlossen sind. Dies sei bei der Herstellung der Tiefgarage zu beachten.</p> <p><u>6.1.2 Grundwasser</u> Aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser seien Vorkehrungen bei Anlage der Tiefgarage zu treffen. Falls im Rahmen der Baumaßnahme temporär Grundwasser gefördert oder abgeleitet werden müsse, sei ab einer jährlichen Entnahmemenge von mehr als 3.600 l eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 29 Abs. 1 Hessischem Wassergesetz (HWG) erforderlich. Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser sei erlaubnispflichtig.</p> <p><u>6.1.3 Niederschlagswasser:</u> Es wird empfohlen, Niederschlagswasser „in geeigneten Fällen“ zu verwerten, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Sollte eine Versickerung geplant sein, wird eine Prüfung der hydrogeologischen Situation im Vorfeld empfohlen. Auf die Voraussetzungen wird hingewiesen.</p>	<p>Nr. 5.1). Versickerungsanlagen, die eine Ausnahmegenehmigung erfordern, sind nicht vorgesehen. Die Prüfung der Notwendigkeit von Bodeneingriffen mit wesentlicher Minderung der Grundwasserabdeckung bei Herstellung der Tiefgarage erfolgt im Rahmen der Objektplanung. Die ggf. notwendige Einholung entsprechender Erlaubnisse obliegt eigenen Verfahren.</p> <p>Die Beurteilung der Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ihr Erfordernis wird sich im Rahmen der Objektplanung ergeben und ist ggf. Gegenstand eines eigenständigen Verfahrens. Es ist nicht beabsichtigt, Stoffe in das Grundwasser einzubringen. Ein Erfordernis aufgrund der Bauleitplanung ist auch nicht erkennbar.</p> <p>Der Planentwurf enthält unter I Nr.5.1 die Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB</p> <p><i>Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft</i></p> <p><i>Flächenbefestigungen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf den Flächen selbst oder in die angrenzenden Flächen der Baugrundstücke versickern kann (z. B. Pflasterbeläge mit Rasen- oder Splittfugen, Schotterrasen).</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird ihm zur Kenntnis gegeben.</p> <p><u>Beschlussempfehlung zu 6.1.2:</u></p> <p>Die Stellungnahme führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung. Der Vorhabenträger ist auf die ggf. erforderlichen Genehmigungsmaßnahmen hinzuweisen. Die Stellungnahme wird ihm zur Kenntnis gegeben.</p> <p><u>Beschlussempfehlung zu 6.1.3:</u></p> <p>Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen des Planentwurfs hinsichtlich der Versickerung berücksichtigt. Sie führen nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung. Hinsichtlich der Verwertung wird ein entsprechender Hinweis in den Planentwurf aufgenommen. Er lautet: <u>Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts wird empfohlen, Niederschlagswasser von Dachflächen auf den Grundstücken zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden,</u></p>
---	--	---

<p><u>6.1.4 Bodenschutz (Einbringen von Material)</u> Der Bodenschutzbehörde sei mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht würden. Das entsprechende Formular stehe unter einer Internetadresse zur Verfügung. Es wird hinsichtlich des Bodenmaterials auf die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV und die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall hingewiesen.</p>	<p>Beabsichtigt ist dabei eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone, die bei „günstigen Standortbedingungen“ gemäß § 4 Nr. 2 der Verordnung für das Wasserschutzgebiet, Zone III für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser erlaubt ist. Als nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser gilt u. a. Niederschlagswasser von Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken. Eine zentrale Versickerungsanlage ist nicht vorgesehen; insofern ist eine Untersuchung der hydrogeologischen Situation entbehrlich. Aufgrund der Festsetzung ist eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet. Das empfohlene Sammeln von Niederschlagswasser von Dachflächen kann über Zisternen erfolgen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird auf die Mitteilungspflicht und die entsprechenden Formulare sowie die technischen Regeln hingewiesen. Weder die Mitteilungspflicht noch die Anforderungen oder technischen Regeln sind jedoch Gegenstand der Bauleitplanung.</p>	<p><u>soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.</u></p> <p><u>Beschlussempfehlung zu 6.1.4:</u></p> <p>Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Planentwurfs oder der Begründung. Der Hinweis auf die Mitteilungspflicht wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben.</p>
<p>6.2 Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sei eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute (96 m³/h) bei</p>	<p>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</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 6.2:</u></p> <p>Die Stellungnahme des Brand- und Katastrophenschutzes wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme zur vorhandenen</p>

<p>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>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>Löschwasserbereitstellung besteht kein Erfordernis zur Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>
<p>6.3. Ländlicher Raum</p> <p>Es bestehen keine grundlegenden Bedenken. Es sei jedoch sicherzustellen, dass die Benutzung 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>Die §§ 38 (Bäume und Sträucher) und 39 (lebende Hecken) HNRG regeln die Grenzabstände von Bepflanzungen. Nach § 40 HNRG 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><u>Beschlussempfehlung zu 6.3:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergegeben. Sie führt zu keiner Änderung des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>
<p>DA-DI-Werk-Gebäudemanagement Schulservice Sportkreis Darmstadt-Dieburg Untere Denkmalschutzbehörde Untere Naturschutzbehörde Untere Verkehrsbehörde Wirtschaft, Standortentwicklung</p> <p>Es wurden keine Bedenken und Anregungen vortragen.</p>		<p><u>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</u></p>

7 Stellungnahme der Naturschutzverbände Hessen vom 04.01.2019 vertreten durch Herrn Konrad Heinrich Leißler, Roßdorf

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>Die Planung werde abgelehnt. Die Begründung stelle eine Art Regel auf, nach der „alte“ Wohnhäuser abzureißen und durch vermehrten Wohnraum zu ersetzen seien. Das werde zurückgewiesen.</p> <p>Die Bebauung des nicht vermehrbaren Bodens sei ökologisch nicht mehr zu rechtfertigen; Die Nachverdichtung belaste jedoch durch „vermehrte Zuwanderung“ die Infrastruktur. Es wird auf die Belastung der Wasservorräte im Westen des Landkreises Darmstadt-Dieburg und die Folgen der Binnenwanderung von den östlichen in die westlichen Bundesländer der Republik aufmerksam gemacht. Der „ländliche“ Raum müsse zunehmend die Wohnungsnachfrage im Verdichtungsraum Rhein-Main befriedigen.</p> <p>Die Gemeinde beschäftige sich mit der Wiedernutzbarmachung der Leerstände. Sie befürchte „weiteren Schwund an Einwohnern“. Der Planentwurf dürfe nicht „den Auftakt geben zu fortgesetzten Vorhaben dieser Art.“ Der ländliche Raum sei kein Verdichtungsgebiet.</p>	<p>Neben der Ablehnung der Aufstellung des Bauleitplans enthält die Stellungnahme keine Anregungen mit direktem Bezug zum Planentwurf. Sie beschreibt eine allgemeine Entwicklung. Der Wohnraumbedarf in der Region ist unbestritten; Prognosen belegen dessen weitere Zunahme; der Vorrang der Innenentwicklung entspricht der Gesetzeslage. Die vorgelegte Bauleitplanung schließt Aktivitäten der Gemeinde zur Behebung von Leerständen nicht aus.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 7:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt zu keiner Änderung des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>

8 Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 02.11.2018

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
<p>8.1 Raumordnung und Landesplanung</p>	<p>Gemäß § 1 (4) BauGB sind „die Bauleitpläne</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 8.1:</u></p>

<p>Der Bebauungsplanentwurf sei an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).</p>	<p>(...) den Zielen der Raumordnung anzupassen“. Ein Verstoß gegen dieses Anpassungsgebot würde zur Ungültigkeit des Bauleitplans führen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplanentwurf nicht gegen die Anpassungspflicht nach § 1 (4) BauGB verstößt.</p>
<p>8.2 Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs sei kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen werde auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verwiesen.</p>	<p>Eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist nicht erfolgt (siehe Stellungnahme des Landkreises).</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 8.2:</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die von der Oberen Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange von der Planung nicht berührt werden.</p>
<p>8.3 Arbeitsschutz und Umwelt</p> <p><u>8.3.1 Nachsorgender Bodenschutz</u> Laut Altflächendatei ALTIS lägen keine Einträge im Plangeltungsbereich vor. Somit ergäben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Der Planentwurf enthält unter:</p> <p><i>III. Hinweise und Empfehlungen</i></p> <p><i>1. Bodenschutz</i></p> <p><i>„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erarbeiten 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.“</i></p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 8.3.1:</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.</p>

8.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplans folge dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit werde ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher werde der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.

8.3.3 Grundwasser (Wasserschutzgebiet / Grundwasserflurabstände)

(siehe auch Stellungnahme des Landkreises Darmstadt Dieburg vom 03.01.2019, 6.1.1 Wasserschutzgebiet, Zone 3)

Es wird mitgeteilt, dass der Bereich des vorgesehenen Vorhabens in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunen1 – 3 der Gemeinde Roßdorf liege. Auf die Schutzgebietsverordnung wird verwiesen. Es wird gebeten, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Zur Vermeidung von Setzriss- bzw. Vernäsungsschäden seien die Grundwasserflurabstände sowie möglicherweise auftretendes Schichtenwasser zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck seien Untersuchungen durchzuführen. Erforderliche bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung von Grundwasserschäden sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden. Flächen mit Grundwasser-

Der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan der Innenentwicklung entspricht sowohl dem in § 1 (5) Satz 3 BauGB genannten Grundsatz der vorrangigen städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung als auch den in § 1a (2) BauGB dargelegten Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, wobei insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Die Lage im Wasserschutzgebiet ist unter 3.1.4 Wasserwirtschaftliche Belange in der Begründung dargelegt. Laut Beschlussempfehlung zu 6.1.1 wird ein Hinweis in den Planentwurf auf die Lage im Wasserschutzgebiet und die entsprechende Fundstelle der Verordnung aufgenommen. Er lautet:

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.

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 auch nicht mit freiem Grundwasser zu rechnen ist. Eine Beeinflussung des Grundwassers bzw. der Grund-

Beschlussempfehlung zu 8.3.2:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Regierungspräsidium Darmstadt den Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.

Beschlussempfehlung zu 8.3.3:

Der Hinweis auf die Wasserschutzgebietsverordnung wird in den Bebauungsplan (siehe Beschluss 6.1.1) aufgenommen.

Die bereits durchgeführte Felduntersuchung zur Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserhältnisse wird Anlage zur Begründung.

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.

<p>flurständen unter 3 m sollten als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden.</p>	<p>wasserfließrichtung durch die geplante Bau- maßnahme ist dementsprechend nicht erkenn- bar. (Anlage: Felduntersuchung zur Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserverhält- nisse). Ein Erfordernis für die Kennzeichnung des Plangeltungsbereichs als vernässungsge- fährdetes Gebiet wird deshalb – und aufgrund des Vorhabenbezugs- nicht gesehen. Aufgrund des Vorhabenbezugs und eines Vor- habenträgers kann die weitergehende Ermitt- lung der zu erwartenden Grundwasserstände und möglicherweise auftretenden Schichten- wassers im Rahmen der Objektplanung erfol- gen. Dann notwendige Vorkehrungen gegen Vernässung bzw. notwendige Genehmigungen und Erlaubnisse sind Gegenstand nachfolgen- der baurechtlicher und wasserrechtlicher Ver- fahren (siehe auch Stellungnahme des Land- kreises vom 03.01.2019 6.1.2 Grundwasser).</p>	
<p><u>8.3.4 Abwasser, anlagenbezogener Gewässer- schutz</u> Abwasser sei den kommunalen Abwasseranla- gen zuzuführen, die Satzung sei zu beachten.</p> <p>Unbelastetes Regenwasser sei nach Möglichkeit zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Ggf. sei dazu eine Einleiteerlaubnis erforderlich. Bei Einleitung oder Versickerung seien die Vor- gaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungs- empfehlungen zum Umgang mit Niederschlags- wasser) und die DWA-Richtlinie A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser) zu beachten.</p>	<p>Wie in der Begründung unter 3.1.4 Wasserwirt- schaftliche Belange ausgeführt, sind die vor- handenen Anlagen geeignet, um die Abwasser- entsorgung zu gewährleisten.</p> <p>Niederschlagswasser von Flächenbefestigun- gen ist laut planerischer Festset- zung I. 5.1 Schutz-, Pflege und Entwicklungs- maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft auf den Flächen selbst oder in deren Randbe- reiche zu versickern. Die direkte Einleitung in einen Vorfluter ist nicht vorgesehen.</p>	<p><u>Beschlussempfehlung zu 8.3.4:</u></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genom- men. Da sie im Planentwurf und seiner Begrün- dung sowie in den vorstehenden Beschlussfas- sungen umfassend berücksichtigt wurden, führen sie zu keinen weiteren Änderungen oder Ergän- zungen des Planentwurfs oder seiner Begrün- dung. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben. Es obliegt ihm, bei der Durch- führung von Maßnahmen die entsprechenden Erfordernisse und Empfehlungen zu beachten.</p>

<p><u>8.3.5 Oberflächengewässer</u></p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.</p> <p><u>8.3.6 Immissionsschutz</u></p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.</p> <p><u>8.3.7 Bergaufsicht</u></p> <p>Nach Darstellung der herangezogenen Datengrundlagen befinden sich auf dem Grundstück weder aktuelle noch frühere Betriebe des Bergbaus. Eine Fläche zur Rohstoffsicherung ist nicht betroffen.</p>		<p><u>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</u></p> <p><u>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</u></p> <p><u>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</u></p>
<p>8.4 Kampfmittelräumdienst</p> <p>Der Kampfmittelräumdienst werde im Rahmen der Bauleitplanung ausnahmsweise nur dann beteiligt, wenn von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt seien.</p>	<p>Unter <u>3.15 Altlasten/Kampfmittel</u> der Planbegründung wird dargelegt, dass Erkenntnisse über Bodenbelastungen durch Kampfmittel nicht vorliegen. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde eine Stellungnahme eingeholt. Sie begründet ebenfalls keinen Verdacht auf Kampfmittel.</p>	<p><u>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</u></p>

9 Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes vom 16.01.2019

Inhalt der Stellungnahme	Erläuterung / Abwägung	Beschlussempfehlung
Siehe 8.4		<u>Eine Beschlussfassung erübrigt sich.</u>

A: Zur Behandlung der zum Planentwurf abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung

- I) der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie
- II) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Beschluss zu A I:

Es werden die Beschlüsse entsprechend den Beschlussempfehlungen unter 1 bis 23 zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) gefasst.

Beschluss zu A II

Es werden die Beschlüsse entsprechend den Beschlussempfehlungen unter 1 bis 9 zur Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) gefasst.

B: Zur Beschlussfassung über die erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des geänderten Planentwurfs vom August 2019

- I) der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie
- II) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Beschluss zu B I:

Die Gemeindevertretung beschließt die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf der Schmelz 11“ mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Grundlage dieses Beschlusses ist der geänderte Entwurf vom August 2019.

Beschluss zu B II:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sollen gemäß § 4a Abs. 2 und 3 BauGB über die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfs informiert werden. Ihre Stellungnahmen sollen zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung eingeholt werden.

Erläuterung:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf hat in ihrer Sitzung am 09.11.2018 die Aufstellung und öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Auf der Schmelz 11 beschlossen. Grundlage war der Entwurf vom September 2018.

Die öffentliche Auslegung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.11.2018 in der Zeit vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019. Zeitgleich erfolgte die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschriften vom 14.11.2018.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden mit den Beschlussfassungen zu A I (Öffentlichkeit) und A II (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) abgewogen.

Aufgrund der Stellungnahmen hat der Vorhabenträger die Planung überarbeitet. Es liegt ein geänderter Planentwurf vom August 2019 vor. Er besteht aus den Teilplänen 1 und 2 sowie der Begründung, der als Anlage eine „Felduntersuchung zur Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse“ beigefügt ist.

Die geänderte Planung berücksichtigt zum einen die Sorgen der Nachbarn und übernimmt zum anderen Erkenntnisse und Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Die Planänderung beinhaltet insbesondere die Reduzierung der Wohneinheiten in dem Neubau von 6 auf 5. Dadurch bedingt kann die Zahl der notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage um 2 verringert werden. Die Belästigung der Nachbarn durch die Zu- und Ausfahrten wird dadurch ebenfalls reduziert. Ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz im Außenbereich auf dem Baugrundstück entlastet den Straßenraum von parkenden Fahrzeugen.

Durch Verlegung der Zu- und Ausfahrt zur Tiefgaragen um ca. 4 m nach Osten werden sowohl die gegenüberliegenden Baugrundstücke als auch die westlichen Nachbarn von Emissionen entlastet. Die Zu-/Ausfahrt liegt jetzt gegenüber den eigenen Stellplätzen/Garagen bzw. weiter entfernt von der Grundstücksgrenze. Die Garagenzufahrt wurde verkürzt und verläuft nun gradlinig von der Erschließungsstraße in die Tiefgarage. Dadurch bedingt ist allerdings eine Erhöhung der Gesamthöhe um ca. 90 cm.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) konnte von 0,8 auf 0,7 reduziert werden. Die GRZ II (erweiterte Grundflächenzahl) kann mit 0,6 festgesetzt werden (statt 0,65).

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Auf der Schmelz 11“

Begründung

Vorhabenträger
Dexturis-Bau GmbH

August 2019
Entwurf zur 2. Offenlage

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	7
4. Erfordernis und Auswahl des Planverfahrens	8
5. Planausweisungen	
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	
5.1.1 Art der Nutzung	8
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 15.11.2018 öffentlich bekanntgemacht. Die Offenlage erfolge vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte eine Überarbeitung des Planentwurfs, die der Gemeindevertretung am 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 einer 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.

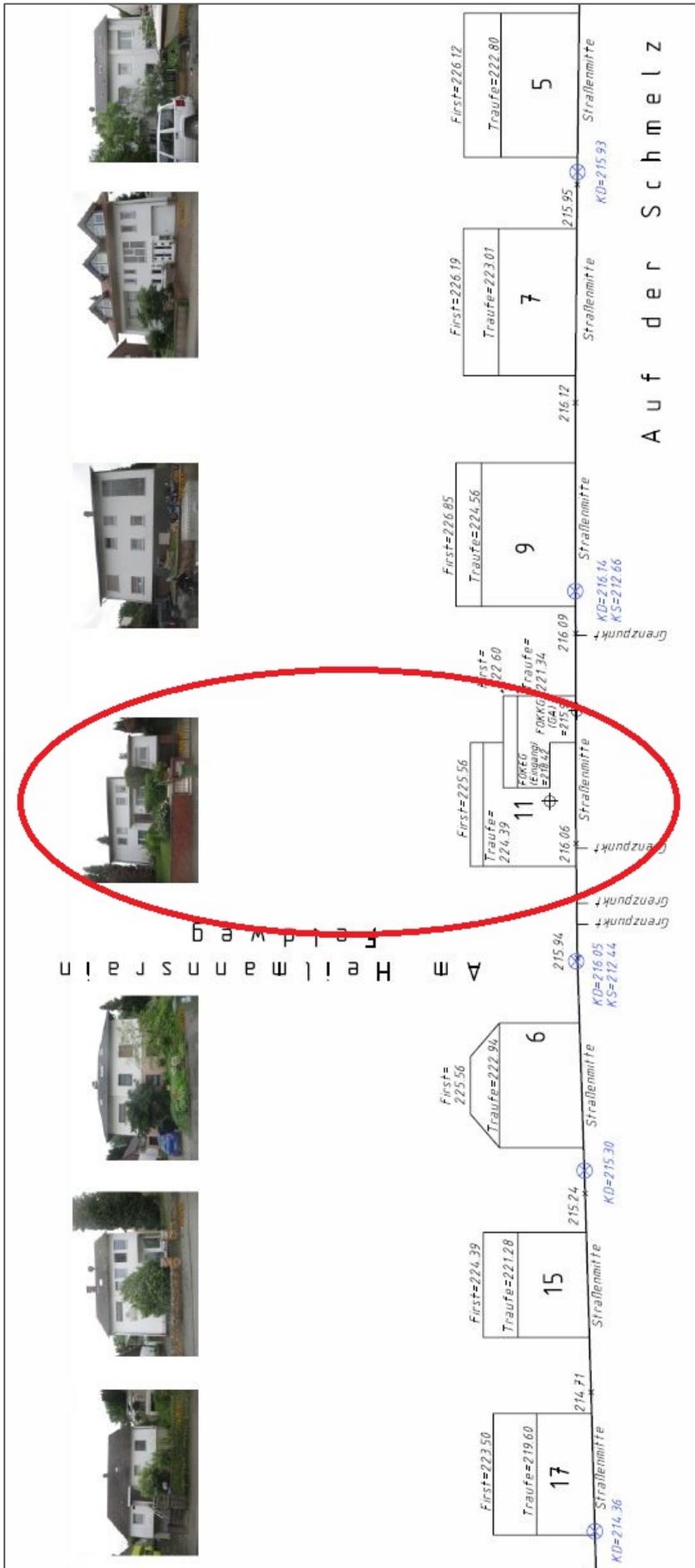


Abbildung 2: Straßenabwicklung o.M.

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.

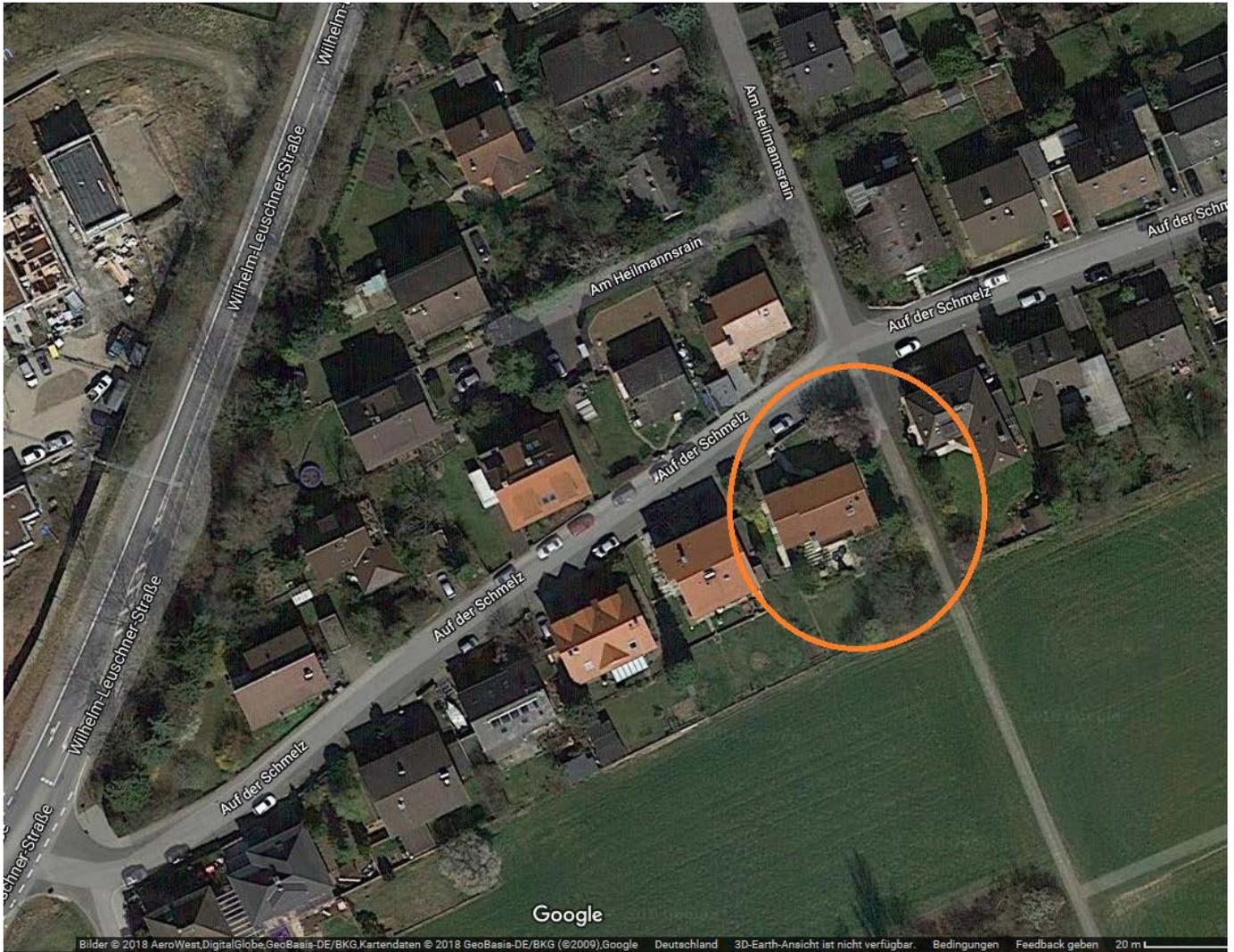


Abbildung 3: Bebaute Umgebung o.M.

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 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 vom 12.08.2019).

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 ausschließliche Wohnbebauung begründet.

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

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.

Bauungsplan 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 Nutzungsma-

ße 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 durchgrünten Wohngebietes innerhalb der Kern-

gemeinde 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.

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, Schotterrassen).

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.3 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.

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 pyraeaster*)
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 Leitungstrassen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Leitungen einzuhalten, ansonsten sind zwingend Schutzmaßnahmen durchzuführen (DIN 1998, DIN 18920).

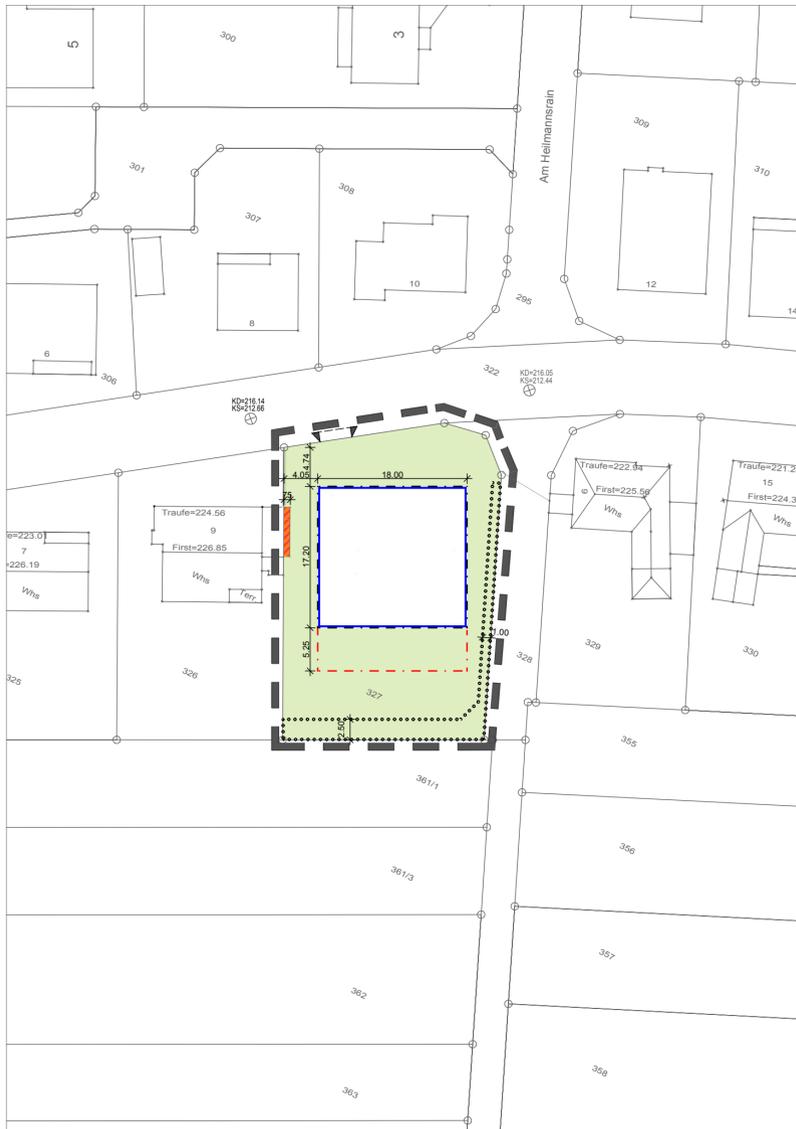
5. Allgemeiner Hinweis

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

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.3 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.

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 Leitungstrassen 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 (BauNVO) -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 Art. 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 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S.184)

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Aufstellung

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

Offenlegung

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

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

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 _____

Christel Sprößler,
Siegel 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 _____

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

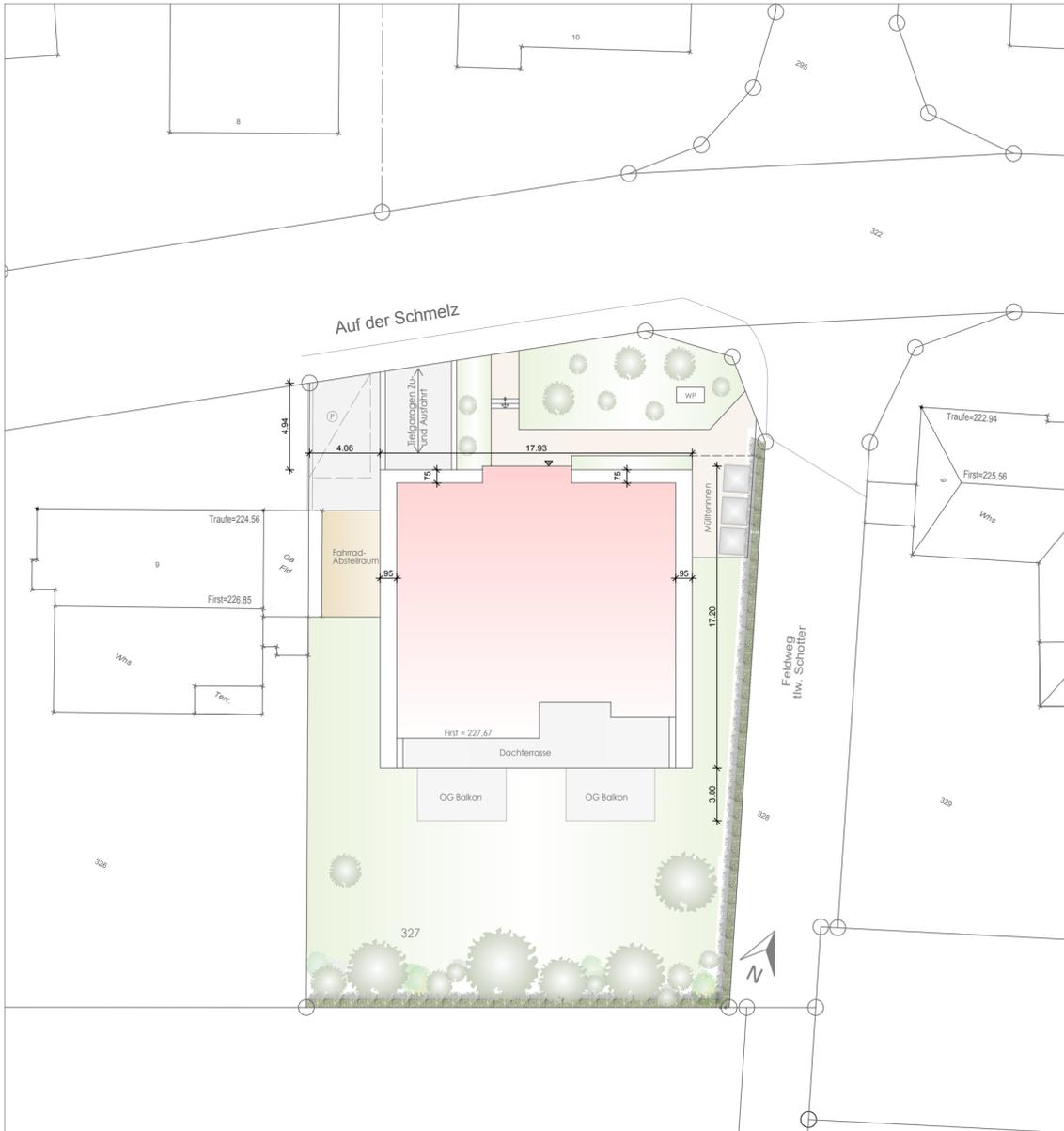
September 2018
geändert August 2019

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 Art. 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 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl.I S. 2771)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Aufstellung

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

Offenlegung

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

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

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 _____

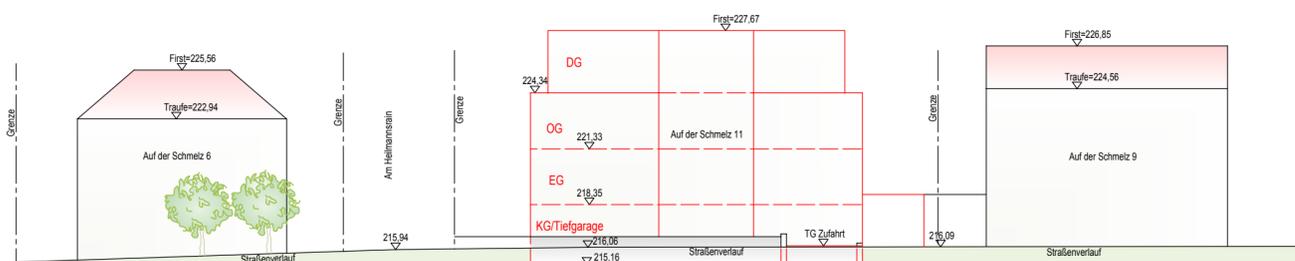
Christel Sprößler,
Siegel Bürgermeisterin

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 _____

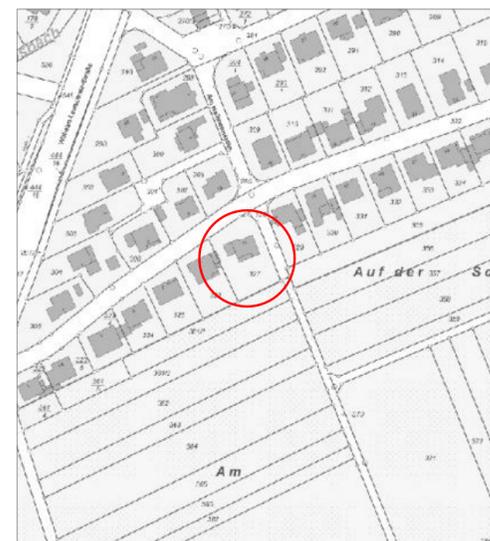
Siegel Christel Sprößler,
Bürgermeisterin



M: 1:250

Abwicklung

Übersichtsplan o.M.



Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Teilplan 2

„Auf der Schmelz 11“

Vorhabenträger
Dexturis - Bau GmbH

Maßstab 1:250

Entwurf
September 2018
geändert August 2019

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

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.

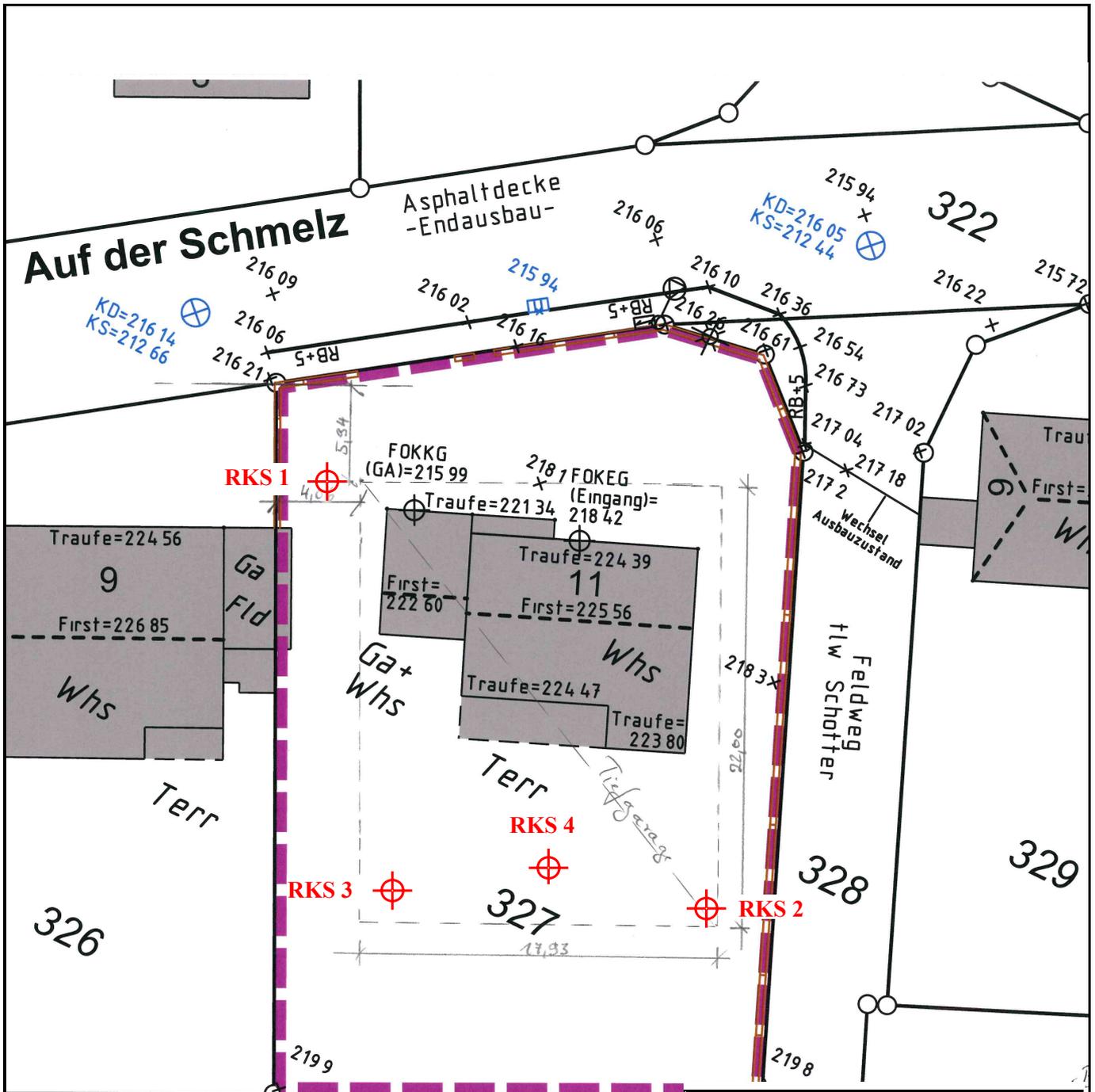
Mit freundlichen Grüßen



Holger Baumann

Anlage

- 1- Lageplan der Sondieransatzpunkte
- 2- Baugrundschnitt



Legende	
RKS 1	Rammkernsondierung
\oplus	Sondieransatzpunkt
Höhen der Sondieransatzpunkte [mNN]	
RKS 1 =	216,64
RKS 2 =	219,30
RKS 3 =	219,30
RKS 4 =	219,22

Wohnhausneubau mit Tiefgarage
 Roßdorf, Auf der Schmelz 11
 Gemarkung Roßdorf, Flur 9, Flurstück 327

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

Bauherr: Dexturis – Bau GmbH
 Lageplan der Sondieransatzpunkte

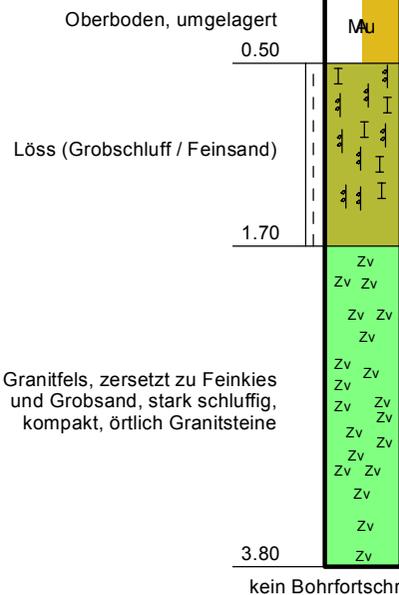
Maßstab ca. 1 : 300	Projekt Nr. 31920	Anlage Nr. 1
	Bericht Nr. 1	

[mNN]



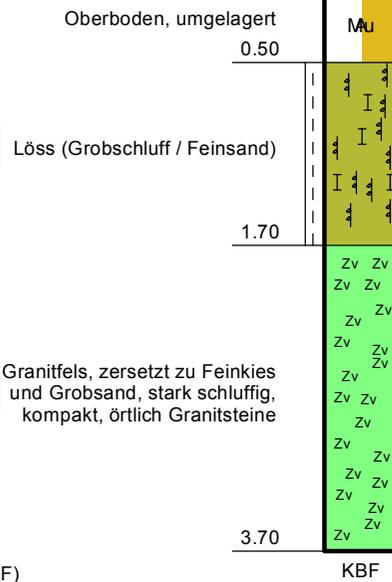
RKS 3

219,30 mNN



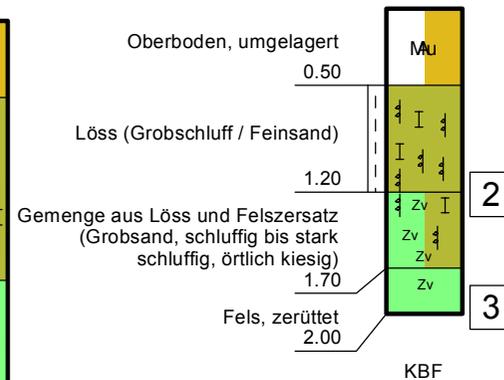
RKS 4

219,22 mNN



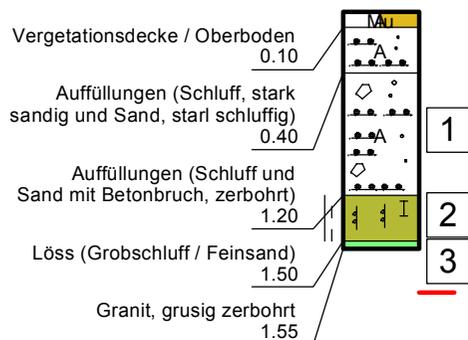
RKS 2

219,30 mNN



RKS 1b

216,64 mNN



KBF, RKS 1a in 0,4 m Tiefe abgebrochen

voraussichtliche Gründungssohle ca. 214,8 mNN

Schicht 1: Auffüllungen
Schicht 2: Löss
Schicht 3: Fels, zersetzt bis entfestigt

Wohnhausneubau mit Tiefgarage in Roßdorf, Auf der Schmelz 11
Gemarkung Roßdorf, Flur 9, Flurstück 327
Bauherr: Dextrus - Bau GmbH

Büro für Geotechnik & Ingenieurgeologie

Dipl.-Geol. Holger Baumann
Paul-Ehrlich-Straße 28
63322 Rödermark

Baugrundschnitt

Höhenmaßstab
1 : 50

Projekt Nr.
31920
Bericht Nr.
1

Anlage Nr.
2