

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1.	Regierungspräsidium Darmstadt Wilhelminenstraße 1-3 64283 Darmstadt	Schreiben vom 27.07.2017 Az.: III 31.2 - 61d 02/01-66	
1.1	<p>Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst:</p> <p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB teile ich Ihnen mit, dass der o.g. Bebauungsplanentwurf an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
1.2	<p>Verweis auf Stellungnahme vom 14.02.2017; Kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen; Verweis auf Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde:</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich weiterhin auf meine o.g. Stellungnahme vom 14. Februar 2017.</p> <p><u>Stellungnahme vom 14.02.2017</u></p> <p><i>Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist.</i></p> <p><i>Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde.</i></p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan:</p> <p>keine</p>
1.3	<p>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt; Hinweise zur Ableitung des Niederschlagswassers:</p> <p>Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt bestehen gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.</p> <p><u>Oberflächengewässer (Abflussregelung/Hochwasserschutz/Hydrologie)</u></p> <p>Nach der Beschlussvorlage zur Abwägung soll das Niederschlagswasser durch Anschluss an die Kanalisation abgeleitet werden. Es ist davon auszugehen, dass das Niederschlagswasser anschließend über ein Regenüberlaufbecken dem</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Entsprechende Nachweise zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers werden bei der konkreten Planung erbracht werden.</p> <p>Durch die Umgestaltung des Riedsbaches ist durch Aufweitungen und durch Verzicht von Rückverfüllungen ein zusätzliches Volumen im Bachbett entstanden, so dass der Riedsbach den durch die Bebauung höheren Abfluss schadlos abführen kann.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	<p>Riedsbach zugeleitet wird. Eine Aussage, ob der Riedsbach den höheren Abfluss schadlos abführen kann, wird nicht getroffen.</p> <p>Der Nachweis, dass das im Plangebiet anfallende Regenwasser schadlos durch den Ortsbereich abgeleitet werden kann, ist im Rahmen der erforderlichen Erlaubnis zur Einleitung von Regenwasser in den Vorfluter zu führen. Sollten aufgrund des Nachweises zusätzliche Rückhaltemaßnahmen zu den bereits vorgesehenen Zisternen und der Garagenbegrünung, erforderlich werden, sind diese zeitgleich mit der Erschließung des Plangebiets umzusetzen.</p>	<p>Auswirkungen den Bebauungsplan:</p> <p>keine</p>
1.4	<p>Bergaufsicht; Verweis auf Stellungnahme vom 14.02.2017; keine Bedenken:</p> <p>Aus Sicht meines Dezernates Bergaufsicht verweise ich weiterhin auf meine o.g. Stellungnahme vom 14. Februar 2017.</p> <p><u>Stellungnahme vom 14.02.2017</u></p> <p><i>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010</i> - <i>Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG</i> - <i>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Vorliegende und genehmigte Betriebspläne</i> - <i>Hinsichtlich des Altbergbaus:</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse</i> - <i>In der Datenbank vorliegende Informationen</i> - <i>Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau</i> <p><i>Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</i></p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan:</p> <p>keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p><i>Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</i></p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> <i>Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</i></p> <p><u>Aktuelle Betriebe:</u> <i>Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</i></p> <p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> <i>Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</i></p> <p><i>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</i></p>	
3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Jägertorstraße 207 64276 Darmstadt	Schreiben vom 07.08.2017 Az.: 411-TÖB-92/12	
3.1	<p>Gewässer und Bodenschutz; keine Bedenken, Verweis auf Stellungnahme vom 16.01.2017:</p> <p>Zu diesem Bebauungsplan erfolgte eine erneute Vorlage.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht wird keine Stellungnahme mehr abgegeben. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 16.01.2017, die bei den Festsetzungen in der erneuten Vorlage beachtet wurde.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan:</p> <p>keine</p>
3.1.1	<p>Hinweise zum Wasserschutzgebiet und wasserwirtschaftlichen Belangen:</p> <p><u>Stellungnahme vom 16.01.2017</u></p> <p><i>Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Gemeinde Roßdorf. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz.: 51/2003, S. 5116).</i></p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der in der Stellungnahme erwähnte Erlass wird durch die Ausführungen in der Begründung im Kapitel 11 „Belange der Wasserwirtschaft“ bereits beachtet.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p><i>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes.</i></p> <p><i>Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung" vom 30. Juli 2014 zu beachten. Diese Arbeitshilfe kann von der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt https://verwaltung.hessen.de/iri/RPDA_Internet?cid=eed899f247dl8c4f7614b5bc0349da73 unter Planung & Verkehr - Bauleitplanung - Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung - heruntergeladen werden.</i></p>	<p>Auswirkungen den Bebauungsplan:</p> <p>keine</p>
3.1.2		<p>Anregungen zur Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser:</p> <p><u>Fortsetzung der Stellungnahme vom 16.01.2017</u></p> <p><i>Niederschlagswasser sollte in geeigneten Fällen verwertet oder ortsnah versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz, § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes). Hier ist die Versickerung ungünstig, eine Anlage von Zisternen und Brauchwassernutzung ist vorgesehen. Überläufe sind möglichst an die Kanalisation anzuschließen.</i></p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Bebauungsplan wird aufgrund der Bodenverhältnisse keine Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers von befestigten Flächen festgesetzt. Es werden jedoch Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser getroffen. Außerdem werden Regenwassersammelanlagen und die Nutzung als Brauchwasser durch eine Satzung aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz festgesetzt. Erforderliche Erlaubnisse werden bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
3.1.3		<p>Hinweise zur potenziellen Grundwassererschließung:</p> <p><u>Fortsetzung der Stellungnahme vom 16.01.2017</u></p> <p><i>Sollte im Rahmen der Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert und abgeleitet werden, ist zu beachten, dass gemäß § 46 Abs. 1 Ziff. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) das Zutagefördern und Entnehmen von Grundwasser in geringen Mengen zu einem vorübergehenden Zweck keiner Erlaubnis oder Bewilligung bedarf, soweit keine signifikanten nachteiligen Auswirkungen für den Wasserhaushalt zu besorgen sind. In Absatz 3 dieser Vorschrift wird eine abweichende landesrechtliche Regelung zugelassen. Nach § 29 Abs. 1 des</i></p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Falls eine Grundwassererschließung notwendig wird, wird diese der zuständigen Wasserbehörde angezeigt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	<p><i>Hessischen Wassergesetzes (HWG) wird die Erlaubnisfreiheit auf eine jährliche Entnahmemenge von jeweils bis zu 3.600 m³ eingeschränkt. Die beabsichtigte Grundwassererschließung ist nach § 29 Abs. 2 HWG der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen. Wird die oben genannte Entnahmemenge überschritten, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</i></p>	
3.1.4	<p>Hinweise zum Bodenschutz: <u>Fortsetzung der Stellungnahme vom 16.01.2017</u></p> <p>Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.</p> <p>Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Hinweise auf Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind für das Plangebiet nicht bekannt. Das Plangebiet wird als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.</p> <p>Falls Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden, wird eine Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde erfolgen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
3.2	<p>Brand- und Katastrophenschutz; keine Bedenken, Hinweis auf notwendige Löschwassermenge</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwassermenge von 1-600 Litern pro Minute bereitzustellen. Sollte diese Löschwassermenge bereits vorhanden sein, bestehen keine Bedenken.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz – HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung –BauNVO-.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan: keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.</p> <p>Kann die jeweils abgegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.</p> <p>Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.</p>	
7	Hessen Archäologie Ida-Rhodes-Straße 1 64295 Darmstadt	Schreiben vom 24.07.2017 Az.: A 1.5 DA 32/2017	
	<p>Keine Bedenken; Verweis auf Stellungnahme vom 13.01.2017:</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 13.01.2017, zu der sich keine Änderung ergeben hat.</p> <p><u>Stellungnahme vom 13.01.2017</u></p> <p><i>Gegen den o.a. Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</i></p> <p><i>Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:</i></p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäo-</i></p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p><i>logie, 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG).</i></p> <p><i>Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.</i></p> <p><i><u>Hinweis:</u> Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</i></p>	
10	Deutsche Telekom Technik GmbH Münsterplatz 2 55116 Mainz	Schreiben vom 27.07.2017 Az.: Christine Wust	
		<p>Verweis auf Stellungnahme vom 02.02.2017; Hinweise zu vorhandenen und zu planenden Anlagen im Plangebiet:</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 02.02.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p><u>Stellungnahme vom 02.02.2017</u></p> <p><i>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt und im Baugenehmigungsverfahren beachtet.</p> <p>Begründung:</p> <p>Zusätzliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p><i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</i></p> <p><i>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.</i></p> <p><i>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</i></p> <p><i>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</i></p> <p><i>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</i></p> <p><i>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</i></p> <p><i>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.</i></p> <p><i>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</i></p> <p><i>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</i></p> <p><i>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</i></p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> – für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, – entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." – der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. – eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, <p>die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</p>	
11	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG Dornheimerweg 24 64293 Darmstadt	Schreiben vom 11.07.2017 Az.: G111/Bo	
	<p>Keine Bedenken; Verweis auf Stellungnahme vom 30.01.2017:</p> <p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der Entega AG und deren Tochterunternehmen e-netz Südhessen GmbH & Co. KG. und HSE Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser,</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	<p>Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik.</p> <p>In Roßdorf sind wie Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 30.01.2017. Die dort gemachten Aussagen gelten unverändert.</p> <p><u>Stellungnahme vom 30.01.2017</u></p> <p><i>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.</i></p> <p><i>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der Entega AG und deren Tochterunternehmen e-netz Südhessen GmbH & Co. KG. und HSE Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik.</i></p> <p><i>In Roßdorf sind wie Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas.</i></p> <p><i>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</i></p> <p><i>Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:</i></p> <p><i>Vor Abbruch des vorhandenen Gebäudes muss der Hausanschluss abgetrennt und die Zähler ausgebaut werden.</i></p> <p><i>Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.</i></p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
20	Bürger 2	Niederschrift vom 07.08.2017	
20.1	<p>Bedenken, wegen der notwendigen Abstandsflächen der geplanten Balkone zu den Nachbargrenzen; Bedenken, dass die Festsetzungen zu den Balkonen der HBO widersprechen:</p> <p>Der 2. Entwurf vom 2. Juni 2017 des o.g. Bebauungsplans berücksichtigt einige der Bedenken und Anregungen, die in den während der ersten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen angesprochenen wurden, u.a. auch in unserem Schreiben vom 02.02.2017 (nicht vom 20.01.2016 [!], wie in der „Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die... zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen“ S. 16 bzw. 19 fälschlicherweise steht!).</p> <p>Trotzdem möchten wir anmerken, dass die von der Planungsgruppe Darmstadt in ihrem Abwägungsvorschlag zum 1. Entwurf angegebenen Begründungen für einen Laien nicht immer nachvollziehbar sind.</p> <p>Als Beispiel sei Nr. 21.8 angeführt (entsprechendes gilt übrigens auch für 21.15): „Bedenken, dass die geplanten Gebäude mit den Balkonen die Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen nicht einhalten.“ Der Schreiber („Bürger 3“) legt in seinen Ausführungen § 6 der Hessischen Bauordnung folgerichtig aus. Als Begründung, warum den Bedenken jedoch nicht gefolgt wird, heißt es: „Die in der Stellungnahme erwähnten Regelungen des § 6 der Hessischen Bauordnung gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und sind bei der Baugenehmigung und beim Bau einzuhalten.“ Daraus ist wohl zu schließen, dass die Regelungen der HBO vorrangig sind. Dann ist es jedoch unsinnig, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die der HBO widersprechen und somit nicht zur Ausführung kommen können! Soll hier ein Hintertürchen offen gehalten werden, durch das man dann doch Tatsachen schaffen kann?</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Bürger 3 hatte zum Entwurf in Nr. 21.8 Bedenken geäußert, dass die Balkone, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan gezeichnet, nicht zulässig sind. Diesen Bedenken wurde widersprochen, mit dem Hinweis, dass die Vorschriften der HBO einzuhalten sind. Der Vorhaben- und Erschließungsplan lässt nicht eindeutig erkennen, welche Größen die Balkone haben und ob die Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen eingehalten sind. Somit wurde in der Stellungnahme lediglich eine Vermutung geäußert. Im Bauantrag ist aufbauend auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein konkretes Bauvorhaben einzureichen, dass alle Vorschriften, auch zu den Balkonen und Abstandsflächen u.a. der HBO einhält.</p> <p>Nichts anderes besagt der Abwägungsvorschlag.</p> <p>Es werden keine Festsetzungen getroffen, die der HBO widersprechen. Diese gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Im Bebauungsplan ist in Nr. 3 „Überbaubare Grundstücksflächen“ festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,00 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden zulässig ist.</p> <p>Zusätzlich sind auch folgende Regelungen des § 6 Abs. 6 HBO einzuhalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Balkone, die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten und von Nachbargrenzen 2,00 m entfernt sind, bleiben bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht 2. von Terrassen, die nicht mehr als 1 m über der Geländeoberfläche angeordnet sind, gehen keine Wirkungen wie von Gebäuden aus und somit sind keine Abstandsflächen einzuhalten.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Die Bebauungsplanfestsetzung gibt mit einer Tiefe von bis zu 2,00 m nur die maximale Überschreitung der Baugrenzen vor. Durch die Festlegungen der HBO sind insbesondere bei Balkonen entweder kürzere oder schmalere Balkone zulässig. Falls die Balkone die Vorgaben der HBO überschreiten, sind Abstandsflächen von 3 m einzuhalten.</p> <p>Zur Klarstellung werden die geplanten Balkone mit einem Abstand von 3,00 m auch in den Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnet.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Der Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde geändert.</p>
20.2	<p>Bedenken wegen der fehlenden Definition von seniorenrechtlichen Wohnungen, der dadurch reduzierten Stellplatzanzahl und der Festlegungen in der Stellplatzsatzung:</p> <p>Die Festsetzung der „Art der baulichen Nutzung“ wurde geändert. Zulässig sind nun „zwei Wohngebäude mit jeweils fünf seniorenrechtlichen Wohnungen“. (Im „Darmstädter Echo“ stand in zwei Berichten am 29.06.2017 bzw. am 15.07.2017, dass „zehn Wohneinheiten, davon fünf seniorenrechte“ vorgesehen seien, was offensichtlich nicht stimmt. Warum widerspricht die Gemeinde nicht einer falschen Berichterstattung und stellt die Tatsachen richtig?) Es bleibt also nach wie vor bei zehn Wohnungen, die nun allerdings „seniorenrecht“ gebaut werden, was bedeutet, dass laut „Satzung der Gemeinde Roßdorf über die Stellplatzpflicht“ vom 16.05.2012 nur ein Stellplatz je Wohnung nachzuweisen ist, nicht mehr zwei Stellplätze! Dies kann aus verschiedenen Gründen nur als „Verschlimmbesserung“ angesehen werden. Gerade in heutiger Zeit, in der Senioren immer älter und auch immer mobiler werden, ist es häufig so, dass jeder Partner seine Unabhängigkeit behalten möchte und auch ein eigenes Auto fährt. Außerdem handelt es sich um „seniorenrechtliche“ Wohnungen, nicht um „seniorengedundene“, d.h. dass also auch Nicht-Senioren in die Wohnungen einziehen können - und werden! Selbst bei 17 ausgewiesenen Stellplätzen wird daher der Parkdruck in den anliegenden öffentlichen Straßen zunehmen.</p> <p>In diesem Zusammenhang sei auch die Frage erlaubt, was „seniorenrecht“ bedeutet. In zwei Gesprächen mit Frau Frank (telefonisch am 29.06.2017 und</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Den Bedenken, seniorenrechtliche Wohnungen zu definieren, wird entsprochen.</p> <p>Den Bedenken, die Stellplatzsatzung zu ändern, wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Definition von seniorenrechtlichen Wohnungen erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>Die Stellplatzsatzung der Gemeinde stellt eine ausreichende Beurteilungsgrundlage dar.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Die Begründung wurde in den Kapiteln 14 „Städtebauliches Konzept“ und 15.1 „Art der baulichen Nutzung“ ergänzt.</p> <p>In die Begründung wurde ein Kapitel 20 „Durchführungsvertrag“ neu eingefügt.</p> <p>Der Durchführungsvertrag wurde ergänzt.</p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	<p>dann noch einmal persönlich am 31.07.2017) erklärte sie uns, dass es ihres Wissens nach keine Vorgaben für „seniorengerechte“ Wohnungen gäbe, so wie DIN-Normen z.B. für Wohnungen für Rollstuhlbenutzer bzw. barrierefreie Wohnungen existieren. In diesem Sinne stellte auch das OLG Koblenz in einem Urteil vom 25.02.2011 (10 U 1504/09) fest, dass sich aus dem Begriff „seniorengerecht“ „keine konkreten Ausstattungsmerkmale herleiten“ lassen. Da es keine Vorgaben gibt, kann und wird auch nicht kontrolliert werden, ob die Wohnungen tatsächlich „seniorengerecht“ gebaut wurden. Für den Vorhabenträger würde es - im Extremfall - also genügen, in der Wohnung ein paar Haltegriffe anzubringen, und schon hätte er mit wenig Aufwand eine „seniorengerechte“ Wohnung, für die er entsprechend weniger Stellplätze nachweisen müsste, sie gleichzeitig aber teurer verkaufen oder vermieten könnte! Ohne nähere Festlegungen ist die „Umwidmung“ in „seniorengerechte“ Wohnungen Augenwischerei, wenn nicht sogar eine Irreführung der Öffentlichkeit, der wir aufs Schärfste widersprechen! Wir möchten die Gemeinde Roßdorf bitten, einem solchen Missbrauch entschieden entgegenzutreten und uns mitzuteilen, welche Kriterien für eine „seniorengerechte“ Wohnung von ihrer Seite aus zu erfüllen sind.</p> <p>Die Gemeinde täte auch gut daran, ihre nicht mehr zeitgemäße Stellplatzsatzung zu ändern!</p>	
20.3	<p>Hinweise zur Ausgestaltung der Tiefgarage:</p> <p>a) § 4 (2) „Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und einer Rampe mit mehr als 10 Prozent Neigung muss eine geringer geneigte Fläche mit weniger als 5 Prozent Neigung und von mindestens 3 m Länge liegen.“ „Weniger als 5 Prozent“ ist nicht gleich 5 Prozent.</p> <p>b) § 5 (1) „Ein notwendiger Einstellplatz muss mindestens 5 m lang sein. Die Breite eines notwendigen Einstellplatzes muss mindestens betragen 1.2,30 m, wenn keine Längsseite, 2. 2,40 m, wenn eine Längsseite, 3. 2,50 m, wenn jede Längsseite des Einstellplatzes im Abstand bis zu 0,10 m durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist..“</p> <p>TGA-3 wird auf der linken Längsseite von einer Wand begrenzt und entspricht mit anscheinend nur 2,20 m im hinteren Bereich nicht der vorgeschriebenen Breite.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Kellergeschoss) wurde geändert:</p> <p>zu a) Die Rampenneigung wurde auf 4,95% verringert.</p> <p>zu b) Die Aufteilung der Stellplätze kann so erfolgen, dass die Vorgaben der Garagenverordnung eingehalten werden.</p> <p>zu c) Da die Einfahrt eine Breite von etwa 3m aufweist, ist die Fahrgasse als Fahrgasse ohne Gegenverkehr anzusehen und bedarf nach § 5 Abs. 3 Satz 1 lediglich einer Breite von mindestens 2,75 m.</p> <p>zu d) Anschlüsse für Ladestationen für Elektrofahrzeuge wurden ergänzt. Im konkreten Bauantrag werden Ladestationen für Elektrofahrzeuge nachgewiesen.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	<p>c) § 5 (3) „... Fahrgassen mit Gegenverkehr müssen in Mittel- und Großgaragen mindestens 5 m breit sein.“</p> <p>Die Ein- und Ausfahrt besteht aus einem ca. 8 m langem „Schlauch“ vor den Kellerräumen (Gegenverkehr möglich!), der nur ca. 2,82 bzw. 3,16 m breit ist.</p> <p>d) Es sei noch darauf hingewiesen, dass lt. § 2 (3) mindestens ein Einstellplatz über einen Anschluss an Ladestationen für Elektrofahrzeuge verfügen muss, was aus dem uns vorliegenden Plan so nicht erkennbar ist.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde geändert.</p>
20.4	<p>Anregung, das Ausmaß der geplanten Gebäude und die Zahl der Wohneinheiten zu reduzieren:</p> <p>Um allen notwendigen Anforderungen an die Zahl der Stellplätze und die Größe der Tiefgarage zu entsprechen, regen wir an, das Ausmaß der geplanten Gebäude und die Zahl der Wohneinheiten zu reduzieren. Erst dann wäre auch gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die umliegende Bebauung einpasst!</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Dem Wunsch einer weniger verdichteten Bebauung und einer geringeren Anzahl von Wohnungen stehen dem hohen Wohnbedarf, insbesondere der bezahlbare Wohnraum, entgegen. Daher sollen entsprechend große und untergenutzte Grundstücke maßvoll nachverdichtet werden können. Eine Nachverdichtung an dieser Stelle mit einer GRZ von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet ist angemessen.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass im Vergleich zu den vorgelegten Schnitten der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfassend geändert wurde</p> <p>Die bisher geplante Dichte wurde im Hinblick auf die bestehende Bebauung und der Wahrung des Gebietscharakters auf ein maßvolles Maß reduziert. So wurden u.a. die GRZ, die GFZ sowie die Geschossigkeit reduziert. Die Gebäude wurden in der Lage und der Höhe reduziert. Ebenso wurde die Dachneigung mit 12 ° festgesetzt. Dadurch sind nur noch zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit einer Gebäudehöhe von 10,50 m geplant. Der Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wurde von 210,30 m ü.NN im Entwurf auf jetzt 209,94 m ü.NN (Oberkante Kellergeschossdecke) geändert, so dass die Gebäude noch einmal tiefer liegen.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
21	Bürger 3	Schreiben vom 11.08.2017 (Eingang)	
21.1	<p>Bedenken, dass für die notwendigen Beschlüsse keine aussagekräftigen Schnitte vorlagen:</p> <p>Erst einmal möchte ich mich bedanken, dass doch einige Änderungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ringstrasse 71-73 vorgenommen worden sind. Dennoch sind einige Punkte anzusprechen, die meiner Meinung nach eine Änderung bzw. Anpassung erfordern.</p> <p>Deswegen lege ich hiermit Widerspruch gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ringstraße 71-73 ein.</p> <p>Ich lege Widerspruch ein, weil</p> <p>1. die Begründung von Nr. 21.4 falsch ist. Die Erstellung der Höhenabwicklung war laut Frau Bürgermeisterin Spröbler Grundbedingung einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan überhaupt erst zuzulassen. Wenn in diesem Plan (wissentlich) kein objektiver Plan mit richtig gelegten Schnittverläufen erstellt wird und auf Grund dieses irreführenden Planes die Grundsatzentscheidung getroffen wird dieses Projekt zuzulassen, ist das ganze Projekt in Frage zu stellen. Wären die Schnittverläufe richtig gewählt, würde jedem Bauausschußmitglied klarwerden, dass dieses Bauvorhaben nicht in die umgebende Bebauung passt.</p>		<p>Abwägungsvorschlag: Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Begründung: In der Begründung zum in der Stellungnahme erwähnten Abwägungsvorschlag Nr. 21.4 ist folgendes formuliert:</p> <p><i>„Die Höhenabwicklung mit der Darstellung der Nachbargebäude ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und hat an der Offenlage offiziell nicht teilgenommen. Die Höhenabwicklung diente lediglich zur Erläuterung für den Bauausschuss und die Gemeindevertretung im Dezember 2016. Die Pläne sind keine Voraussetzung für die Zulassung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.“</i></p> <p>Diese Aussagen gelten nach wie vor. Die Behauptung, dass die Schnitte nicht richtig gewählt wurden, wird zurückgewiesen. Dem Bauausschuss und der Gemeindevertretung haben die Schnitte vorgelegen. Aufgrund dieser Schnitte wurden die entsprechenden Beschlüsse gefasst.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass im Vergleich zu den vorgelegten Schnitten der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfassend geändert wurde</p> <p>Die bisher geplante Dichte wurde im Hinblick auf die bestehende Bebauung und der Wahrung des Gebietscharakters auf ein maßvolles Maß reduziert. So wurden u.a. die GRZ, die GFZ sowie die Geschossigkeit reduziert. Die Gebäude wurden in der Lage und der Höhe reduziert. Ebenso wurde die Dachneigung mit 12 ° festgesetzt. Dadurch sind nur noch zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit einer Gebäudehöhe von 10,50 m geplant. Der Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wurde von 210,30 m ü.NN im Entwurf auf jetzt 209,94</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>m ü.NN (Oberkante Kellergeschosdecke) geändert, so dass die Gebäude noch einmal tiefer liegen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
21.2	<p>Anregung, eine Abstandsfläche von 3 m zur Ringstraße einzuhalten:</p> <p>3. nicht die vorgeschriebene Abstandsfläche von 3m eingehalten wird (Nr.21.5)</p> <p>4. Es ist richtig, dass laut §6 Abs.2 HBO ein Abstand von 2,5m zur Straßenkante reichen würde. Da in der umgebenden Bebauung alle Häuser einen Mindestabstand von 3m zur Grundstücksgrenze haben (damit würde das Gebäude fast 1,5m näher zur Straße stehen als alle anderen Gebäude), würde diese Regelung das Straßenbild massiv verändern. Und, gilt nicht auch hier der Grundsatz der Umgebenden Bebauung?</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Begründung: In der Begründung zum in der Stellungnahme erwähnten Nr. 21.5 ist folgendes formuliert: <i>„Ein Abstand von 3 m zur Ringstraße ist nach Bauordnungsrecht nicht vorgeschrieben. Vielmehr wird das notwendige Maß der Abstandsfläche nach § 6 Abs. 2 HBO bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche gerechnet. Somit reicht ein Abstand von 2,50 m zur Straßenkante aus.“</i></p> <p>Die Gemeinde ist jedoch bei der Beantwortung der Stellungnahme irrtümlich davon ausgegangen, dass die Bebauung tatsächlich in einem Abstand von 2,50 m zur Ringstraße (wie der Einwänder behauptet) geplant ist. Dies war jedoch nicht der Fall. Vielmehr hält das am nächsten an der Ringstraße geplante Gebäude Ringstraße 73 einen Abstand von 3,00 m ein. Die anderen Abstände sind sogar größer als 3,00 m.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
21.3	<p>Bedenken wegen der geplanten 10 Wohneinheiten:</p> <p>3. die 1. Art der baulichen Nutzung so nicht zulässig ist. (Nr. 21.6)</p> <p>„Zulässig sind 2 Wohngebäude mit jeweils 5 Wohneinheiten“. Die Planungsgruppe Darmstadt schreibt in der Begründung von allgemeinen politischen Wünschen zur Nachverdichtung innerhalb von Siedlungen. Bei allen Wünschen ist die umgebende Bebauung nicht aus dem Auge zu verlieren - und fünf</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Begründung: Eine Nachverdichtung in Roßdorf zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist notwendig und an dieser Stelle auch vertretbar. Die Dichte mit einer GRZ von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet ist angemessen.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Wohneinheiten in einem Wohnhaus sprengt durchaus ein vertretbares Maß der Nachverdichtung.	<p>Hierzu wird auf den Abwägungsvorschlag Nr. 21.6 der Stellungnahmen zum Entwurf verwiesen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
21.4	<p>Bedenken, dass die Interessen der umgebenden Nachbarn aufgrund der geplanten Dichte und Wohneinheiten nicht berücksichtigt werden:</p> <p>Das Gleiche gilt für (Nr.21.12); dass das VGH Kassel bestimmt hat dass „Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete sind die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen.“ Dies geschieht hier offenbar nicht.</p> <p>Außerdem (VGH Kassel): „Eine zwingende Obergrenze für die bauliche Dichte in bereits bebauten Gebieten würde eine Orientierung an den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten erschweren oder gar verhindern.“ Ja, aber ob man die Dichtevorgabe von 25 WE/ha (Roßdorf) gleich um das Dreifache erhöhen muss (77 WE/ha - Ringstrasse 71-73) ist natürlich fraglich und kritisch abzuwägen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Begründung: Das in der Stellungnahme zitierte Urteil des VGH Kassel sagt folgendes aus: <i>„Dabei vertritt der Senat die Auffassung, dass der Plansatz Z3.4.1-9 RPS/RFNP insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gilt. Für die Überplanung vorhandener Baugebiete gelten Besonderheiten, mit denen zwingende raumplanerischer Vorgaben zur Bebauungsdichte unzulässiger Weise kollidieren würden. Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete sind die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten. Eine zwingende Obergrenze für die bauliche Dichte in bereits bebauten Gebieten würde eine Orientierung an den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten erschweren oder gar verhindern.“</i></p> <p>Das Gericht zielt hier darauf ab, dass eine Überschreitung der Siedlungsdichtewerte in vorhandenen Baugebieten zulässig ist und dadurch jeder Grundstückseigentümer die Möglichkeit hat nachzuverdichten. Die Interessen alle Eigentümer im Plangebiet werden dadurch gewahrt.</p> <p>Eine Nachverdichtung in Roßdorf zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist notwendig und an dieser Stelle auch vertretbar. Die Dichte mit einer GRZ von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet ist angemessen.</p> <p>Es wird der Behauptung widersprochen, dass die Dichtevorgabe für Roßdorf um das dreifache erhöht wird. Die Dichtevorgabe des RPS/RegFNP 2010 für den ländlichen Siedlungstyp beträgt 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha. Jedoch ist eine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>Einzelbetrachtung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in Bezug auf die regionalplanerischen Zielvorgaben nicht zielführend, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe von 0,13 ha nicht exemplarisch für die Dichte der umgebenden Bebauung stehen kann.</p> <p>Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben ist nicht, wie in der Stellungnahme behauptet, das zu bebauende Grundstück zu betrachten, sondern ein größerer Bereich, der die Eigenart des Ortsteils widerspiegelt. Legt man einen größeren Bereich unter Einbeziehung des Bebauungsplangebietes zugrunde, so reduziert sich die Dichte erheblich.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
21.5	<p>Bedenken, dass die geplanten Gebäude mit den Balkonen die Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen nicht einhalten:</p> <p>4. der Balkon 2m auskragen soll und ca. 1/2 der Wandfläche bedeckt. (Nr. 21.8) und Anregung, die Abstände zu Nachbargrenzen zu ändern (Nr. 21.15)</p> <p>Die Begründung der Ablehnung durch die Planungsgruppe Darmstadt ist von mir nicht nachzuvollziehen: „§6 HBO gelten unabhängig von der Festsetzung des Bebauungsplans und sind bei der Baugenehmigung und beim Bau einzuhalten.“ Warum dann nicht schon jetzt, wenn die Bestimmungen eh eingehalten werden müssen?</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Den Bedenken wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung: Der Bürger 3 hatte zum Entwurf in Nr. 21.8 Bedenken geäußert, dass die Balkone, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan gezeichnet, nicht zulässig sind. Diesen Bedenken wurde widersprochen, mit dem Hinweis, dass die Vorschriften der HBO einzuhalten sind. Der Vorhaben- und Erschließungsplan lässt nicht eindeutig erkennen, welche Größen die Balkone haben und ob die Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen eingehalten sind. Somit wurde in der Stellungnahme lediglich eine Vermutung geäußert. Im Bauantrag ist aufbauend auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein konkretes Bauvorhaben einzureichen, dass alle Vorschriften, auch zu den Balkonen und Abstandsflächen u.a. der HBO einhält.</p> <p>Nichts anderes besagt der Abwägungsvorschlag.</p> <p>Es werden keine Festsetzungen getroffen, die der HBO widersprechen. Diese gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Im Bebauungsplan ist in Nr. 3 „Überbaubare Grundstücksflächen“ festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,00 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden zulässig ist.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p>Zusätzlich sind auch folgende Regelungen des § 6 Abs. 6 HBO einzuhalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Balkone, die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten und von Nachbargrenzen 2,00 m entfernt sind, bleiben bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht 2. von Terrassen, die nicht mehr als 1 m über der Geländeoberfläche angeordnet sind, gehen keine Wirkungen wie von Gebäuden aus und somit sind keine Abstandsflächen einzuhalten. <p>Die Bebauungsplanfestsetzung gibt mit einer Tiefe von bis zu 2,00 m nur die maximale Überschreitung der Baugrenzen vor. Durch die Festlegungen der HBO sind insbesondere bei Balkonen entweder kürzere oder schmalere Balkone zulässig. Falls die Balkone die Vorgaben der HBO überschreiten, sind Abstandsflächen von 3 m einzuhalten.</p> <p>Zur Klarstellung werden die geplanten Balkone mit einem Abstand von 3,00 m auch in den Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnet.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Der Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde geändert.</p>
21.6	<p>Anregung, für die wegfallenden Bäume Ersatzpflanzungen vorzunehmen :</p> <p>5. "Weil meiner Kenntnis nach für gefällte Bäume Ersatz geschaffen werden muss. Wird noch ein Pflanzplan erstellt und für den ca. 50 Jahre alten und ca. 15m hohen gesunden Nussbaum und die anderen Bäume Ersatzpflanzungen vorgenommen?"</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist. Bei eine Grundstücksgröße von 1.309 m² sind 4 bis 5 Bäume zu pflanzen. Die 3 Bestandsbäume können somit kompensiert werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
21.7	<p>Bedenken gegen die Planung:</p> <p>Fazit: Ich würde mir wünschen, dass sowohl Bauträger als auch die behördlichen Gremien zu der Einsicht gelangen würden, dass dieses Projekt so nicht in dieses Wohngebiet passt.</p> <p>Es werden sämtliche Grenzen ausgelotet (Grenzbebauung, Balkone in Abstandsflächen, „Gütesiegel“ Seniorengerecht, um nur 1 Parkplatz pro Wohnung nachzuweisen, Überschreitung der Siedlungszahlen (von 24WE/ha auf 77WE/ha) usw., ohne zu erkennen, dass mit drei Wohneinheiten pro Wohnhaus oder 4-6 Doppelhaushälften mehr Wohnqualität (bei gleichem oder mehr Gewinn für den Investor) erreicht werden würde. Das Argument, dass die Planung schon so weit vorangeschritten ist, kann man ja ehrlicherweise nicht wirklich ernst nehmen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Begründung:</p> <p><u>Grenzbebauung</u></p> <p>Eine Grenzbebauung findet nicht statt. Vielmehr werden die Abstandsflächen nach HBO eingehalten.</p> <p><u>Abstände der Balkone zu den Nachbargrenzen</u></p> <p>Die Balkone halten den nach HBO notwendigen Abstand von 3,00 m zu den Nachbargrenzen ein.</p> <p>Zur Klarstellung werden die geplanten Balkone mit einem Abstand von 3,00 m auch in den Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplan eingezeichnet.</p> <p><u>Definition von Seniorenwohnungen</u></p> <p>Die genaue Definition von zulässigen Seniorenwohnungen erfolgt in einem Durchführungsvertrag.</p> <p><u>Siedlungsdichtewerte</u></p> <p>Die Dichtevorgabe des RPS/RegFNP 2010 für den ländlichen Siedlungstyp beträgt 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha und nicht 24 WE/ha.</p> <p>Eine grundstückswise Überschreitung der Siedlungsdichtewerte ist zulässig.</p> <p>Siehe hierzu Abwägungsvorschlag Nr. 21.4.</p> <p><u>Reduzierung der Wohneinheiten und Beplanung des Grundstücks mit Doppelhäusern</u></p> <p>Eine Nachverdichtung in Roßdorf zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist notwendig und an dieser Stelle auch vertretbar. Die Dichte mit einer GRZ von 0,4 für ein allgemeines Wohngebiet ist angemessen.</p> <p>Hierzu wird auf den Abwägungsvorschlag Nr. 21.6 der Stellungnahmen zum Entwurf verwiesen.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ringstraße 71-73“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			<p><u>Bebauung mit Doppelhäusern</u></p> <p>Aus städtebaulichen Gründen erfolgt keine Bebauung mit Doppelhäusern. Diese Bauweise ist für den Bereich Ringstraße untypisch.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Der Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde geändert.</p>
23	Bürger 5	Niederschrift vom 28.07.2017	
		<p>Bedenken wegen der Zufahrt über den Traisaer Weg:</p> <p>(...) erheben Einspruch gegen die Zufahrt/Einfahrt vom Traisaer Weg. Sind absolut gegen die Zufahrt.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Zufahrt vom Traisaer Weg ist aus architektonischen Gründen notwendig.</p> <p>Durch die Neubebauung wird es weder zu erheblichen verkehrlichen, noch zu erheblichen Lärmbelastungen kommen.</p> <p><u>Verkehrlichen Belange</u></p> <p>Durch die Neubebauung wird sich die Kfz-Anzahl auf dem Grundstück lediglich um 17 Kfz erhöhen.</p> <p>Die Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 empfiehlt zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens in der morgendlichen Spitzenstunde die Schätzformel: Pkw-Bestand x 0,35. Somit werden schätzungsweise 6 Kfz in den Spitzenstunden am Morgen oder am Abend zusätzlich fahren.</p> <p><u>Immissionen</u></p> <p>Da im Plangebiet lediglich Wohnbebauung geplant ist und sich die Verkehrsmenge, wie oben dargelegt, nur geringfügig erhöhen wird, ist nicht mit erheblichen, zusätzlichen Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>