

**Vorlage III/621/2018**

**Gemeindevertretung**

**zur 17. Sitzung**

**am 09.11.2018**

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplanes „Auf der Schmelz 11“;  
Aufstellungsbeschluss und Offenlage**

**Anlage:** - Begründung  
- Teilplan 1  
- Teilplan 2

**Die Gemeindevertretung möge beschließen:**

**Beschlussvorschlag:**

**1. Aufstellungsbeschluss**

**Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Liegenschaft Auf der Schmelz 11 in der Gemarkung Roßdorf.**

**Er erhält die Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Schmelz 11“.**

Die Aufstellung dient der Nachverdichtung und erfolgt deshalb 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.

Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück Gemarkung Roßdorf Flur 9 Nr. 327 mit einer Größe von insgesamt ca. 940 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um die bebaute Ortslage im Süden der Gemeinde. Ziel ist die Nachverdichtung der Liegenschaft. Vorgesehen sind Abriss und Neubau von 6 Wohneinheiten mit den notwendigen Stellplätzen in einer Tiefgarage und Nebenanlagen.

**2. Offenlegungsbeschluss**

**Die Gemeindevertretung beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf der Schmelz 11“ mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 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.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sollen gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung eingeholt werden. Grundlage dieses Beschlusses ist der Entwurf vom September 2018.

**Begründung:**

Voraussetzungen:

Die Nutzung des auf der Liegenschaft „Auf der Schmelz 11“ (Gemarkung Roßdorf, Flur 9, Flurstück Nr. 327) befindlichen Wohnhauses ist aufgegeben. Aufgrund des Alters des dort vorhandenen Zweifamilienhauses bedarf das Gebäude einer umfassenden energetischen und technischen Erneuerung. Alternativ wurden Überlegungen zu Abriss und Neubau zum Zweck der Verdichtung und damit der Erhöhung des Wohnraumangebots durchgeführt.

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 Grundstücke sind überwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Freibereiche, die als Haus- und Ziergarten genutzt werden, umgeben auf nahezu allen Liegenschaften die Bebauung allseitig.

Die Liegenschaft „Auf der Schmelz 11“ hat als Eckgrundstück an der Straße „Am Heilmannsrain“ eine überdurchschnittliche Größe von 940 m<sup>2</sup>. Es eignet sich damit für eine Nachverdichtung.

Die Dexturis-Bau GmbH tritt als Vorhabenträgerin für eine mit der Gemeinde abgestimmte Bebauung mit 6 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 nachgefragtem Wohnraum geschaffen.

Beabsichtigte Planung:

Die Vorhabenträgerin hat das Flurstück Flur 9 Nr. 327 erworben. Sie ist bereit und in der Lage, das Vorhaben auf der Grundlage eines Vertrages gemäß § 12 BauGB durchzuführen. Der Vertrag wird vor der Fassung eines Satzungsbeschlusses der Gemeinde vorgelegt werden.

Die Erschließung durch Verkehrswege und technische Infrastruktur ist gesichert.

Nach dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Errichtung von insgesamt 6 Wohneinheiten mit den notwendigen Stellplätzen für PKW in einer Tiefgarage vorgesehen. Ein Abstellraum für Fahrräder sowie Nebenanlagen werden auf dem Grundstück untergebracht. Die Bebauung ist 2-geschossig (2 Vollgeschosse) mit einem Staffelgeschoss und Flachdächern geplant. Sie wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 nicht überschreiten.

Die Vorhabenträgerin hat konkrete Planungen zur Vorabstimmung mit der Gemeinde erarbeitet. Durch die Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage des nach § 12 Abs. 1 Satz 1 abzuschließenden Durchführungsvertrages ist eine zügige Herstellung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und der Wohnbebauung zur Reduzierung des Wohnflächenbedarfs in der Region gewährleistet.

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

<input type="radio"/> einstimmig	<input type="radio"/> dafür	<input type="radio"/> dagegen	<input type="radio"/> Enthaltungen
----------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	------------------------------------

# Gemeinde Roßdorf

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf der Schmelz 11“

---

### Begründung

Vorhabenträger  
Dexturis-Bau GmbH

September 2018

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

## 1. Planungsanlass

Der Straßenzug Auf der Schmelz in der Kerngemeinde Roßdorf wurde – vermutlich in den sechziger und siebziger Jahren des vorigen Jahrhunderts - 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.

Aus diesem Grund wird die derzeitige Nutzung des auf der Liegenschaft Auf der Schmelz 11 (Gemarkung Roßdorf, Flur 9, Flurstück Nr. 327) befindlichen Wohnhauses aufgegeben. Die Dexturis-Bau GmbH hat das Grundstück erworben und tritt als Vorhabenträger für eine mit der Gemeinde abgestimmte Bebauung mit 6 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 m<sup>2</sup> 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 Zweifamilienhaus geplant und ist zurzeit unbewohnt. Nach Erwerb durch die Vorhabenträgerin sind Abriss und Neubau vorgesehen.

Aufgrund der Absicht, 6 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 als Eckgrundstück an der Straße Am Heilmannsrain und seine amtliche Größe von 940 m<sup>2</sup>.

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

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

Ziel ist insofern die Nutzbarmachung innerörtlicher Baulandreserven zu Wohnzwecken.

## 3. Planungsgrundlagen

### 3.1 Örtliche Gegebenheiten

#### 3.1.1 Einbindung in die bauliche und planerische Umgebung

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

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

Um die städtebauliche Einbindung in die bebaute Umgebung zu gewährleisten, wurde zur Beurteilung der Gebäudebestand auf den nahegelegenen Baugrundstücken aufgenommen (Abbildung 2). Die Höhe der baulichen Anlagen beträgt in der Regel ca. 10 m über der Erschließungsstraße Auf der Schmelz.

Die Dächer sind geneigt, bei einer Traufhöhe von bis zu 8,5 m und geringer Neigung.

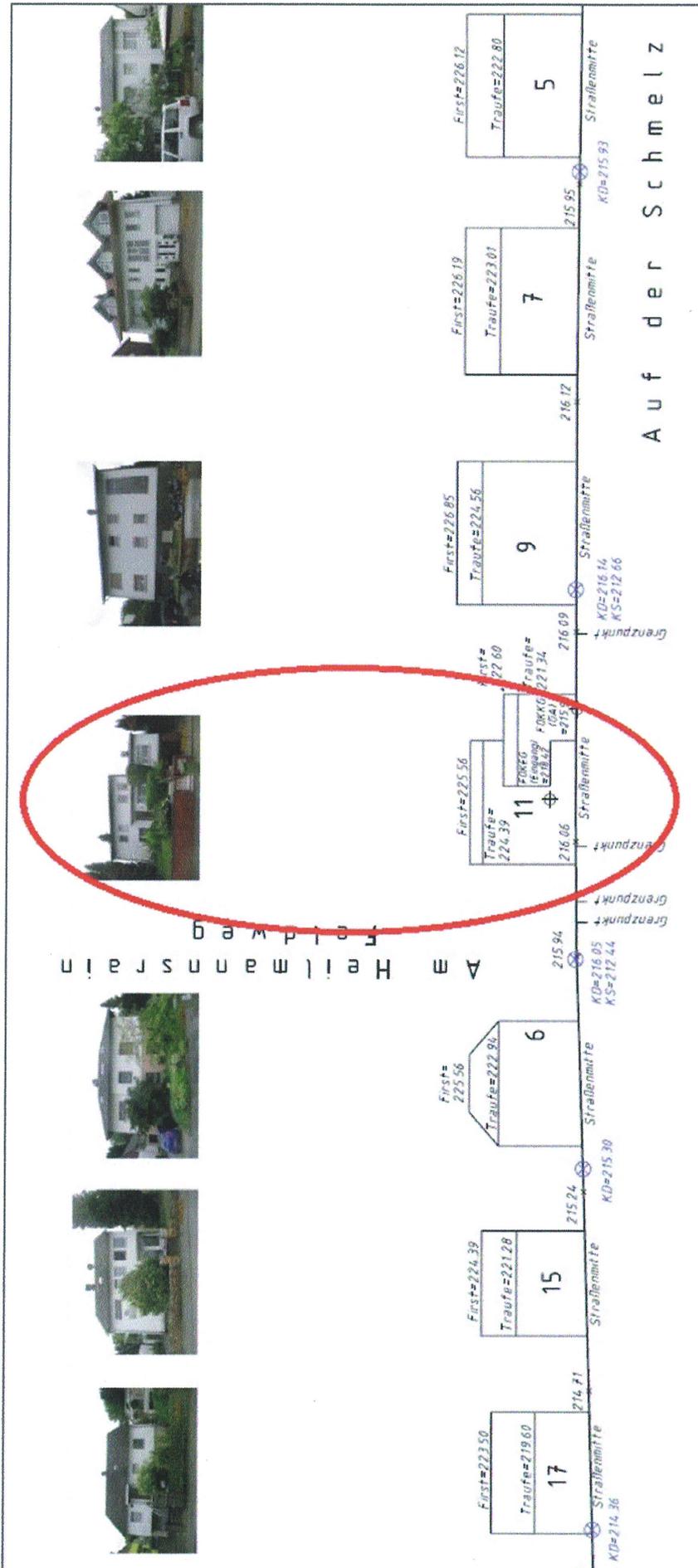


Abbildung 2: Straßenabwicklung o.M.

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.

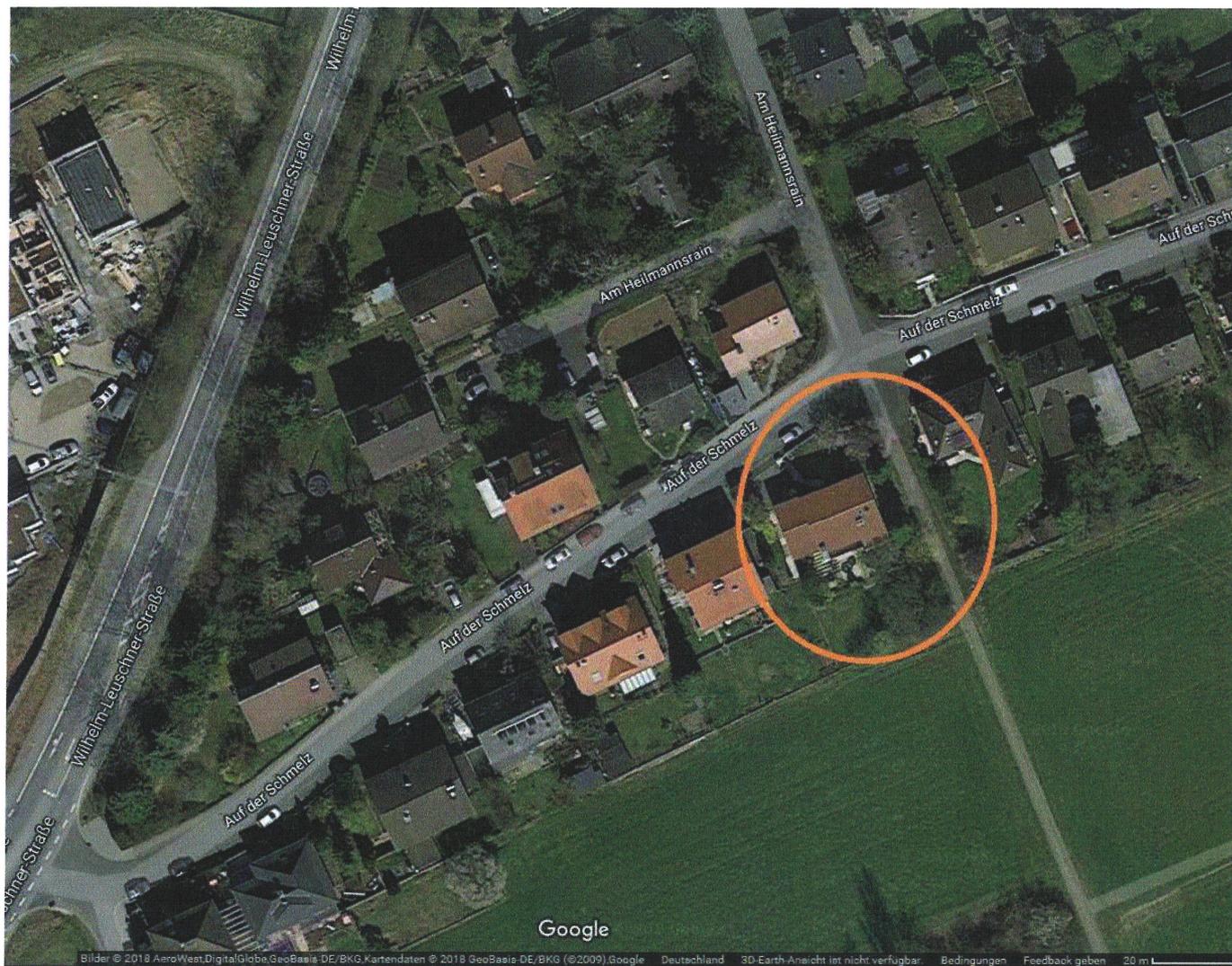


Abbildung 3: Bebaute Umgebung o.M.

### 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 4 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.

Heilquellengebiete werden von der Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sind von der Planaufstellung nicht betroffen. Grundwassermessstellen des Landes sind in der nahen Umgebung nicht bekannt. Aufgrund der Hanglage werden hohe Grundwasserstände nicht vermutet.

### 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 werden jedoch im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingeholt.

### 3.1.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich und seine nahe Umgebung unterliegen nicht einer 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)

Der Bestand in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens entspricht hinsichtlich der augenscheinlichen Dichte den üblichen Werten der Entstehungszeit des Baugebietes längs der Straße Auf der Schmelz.

Die vorhandene Grundstücksgröße von 940 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Eckgrundstück 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 0,8 (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. Im Bebauungsplan können jedoch abweichende Bestimmungen getroffen werden.

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.

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.

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

#### Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

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

Die Festsetzung einer Gebäudehöhe erfolgt als maximale Angabe mit 226,85 m ü NN. Sie entspricht der ermittelten Höhe des Gebäudes auf der westlich angrenzenden Liegenschaft Auf der Schmelz 9. Das geplante Vorhaben soll jedoch geringfügig unter dieser Höhe bleiben.

Die maximale Gebäudehöhe liegt ca. 10,75 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 aller 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 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 an der westlichen Grundstücksgrenze 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 (erweiterten) Grundflächenzahl von 0,65.

An der westlichen Grenze zum Feldweg Am Heilmannsrain und am südlichen Ortsrand wird zur Eingrünung der Liegenschaft im Übergang zur Feldflur innerhalb der nicht

überbaubaren Grundstücksfläche eine Fläche für Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorgesehen. Trotz Anrechenbarkeit auf die Nutzungsmaße des Baugrundstücks trägt sie zur Erhöhung der Freiraumqualität sowohl für die Bewohner als auch für Naherholungssuchende bei. Sie unterstützt die Artenvielfalt durch Nahrungsangebot und Lebensräume.

#### 5.1.5 Stellplätze und Garagen

Die für das Vorhaben notwendigen 12 Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht. Von dort führt ein Aufzug in die Wohngeschosse.

Die Zufahrt ist an der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen, um Gefährdungen im Einmündungsbereich der Straße Am Heilmannsrain zu minimieren.

Für Fahrradstellplätze ist ein Abstellraum neben dem Feldweg Am Heilmannsrain vorgesehen.

#### 5.1.6 Erschließung

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

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

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

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

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

## **5.2 Landesrechtliche Festsetzungen**

### 5.2.1 Grundstücksfreiflächen

Die vollständige Begrünung nicht bebauter bzw. befestigter Teile des Baugrundstücks entspricht dem Ziel des Erhalts eines durchgrüneten Wohngebietes innerhalb der Kerngemeinde Roßdorf. Der vorgeschriebene Anteil heimischer Gehölze trägt dazu bei, die

Artenvielfalt sowohl der Pflanzen als auch der heimischen Tierarten zu unterstützen (siehe auch 5.1.7).

## **6. Realisierung**

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

## **7. Auswirkungen**

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

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

Notwendige Regelungen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

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

# Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Auf der Schmelz 11"

Teilplan 1: Bebauungsplan

Übersichtsplan o.M.



**Gemeinde  
Roßdorf**

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan  
Teilplan 1

„Auf der Schmelz 11“

Vorhabenträger  
Dexturis - Bau GmbH

Maßstab 1:250

**Entwurf  
September 2018**

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

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

Wohnen

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von **0,65** überschritten werden.

0,4

#### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

0,8

#### 2.3 maximale Zahl der Vollgeschosse (Z)

II

#### 2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen wird auf **226,85 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 1,5 m überschritten werden.

### 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 durch Eingangsüberdachungen um bis zu 1,50 m und gartenseitig 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 m<sup>2</sup> und pro Strauch eine Fläche von 2 m<sup>2</sup> 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 § 20 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. Pflanzbeispiele**

##### **Beispiele für standortgerechte Bäume**

Feldahorn ( <i>acer campestre</i> )	Wildbirne ( <i>pyrus pyraeaster</i> )
Spitzahorn ( <i>acer platanoidis</i> )	Echte Mehlbeere ( <i>sorbus avia</i> )
Hainbuche ( <i>carpinus betulus</i> )	Eberesche ( <i>sorbus aucuparia</i> )
Wallnuss ( <i>juglans regia</i> )	Speierling ( <i>sorbus domestica</i> )
Wildapfel ( <i>malus sylvestris</i> )	Elsbeere ( <i>sorbus torminalis</i> )
Felsenkirsche ( <i>prunus mahaleb</i> )	

##### **Beispiele für standortgerechte Sträucher**

Kornelkirsche ( <i>cornus mas</i> )	Schlehe ( <i>prunus spinosa</i> )
Roter Hartriegel ( <i>cornus sanguinea</i> )	Beerensträucher ( <i>ribes div. spec.</i> )
Haselnuss ( <i>corylus avellana</i> )	Hundsrose ( <i>rosa canina</i> )
Weißdorn ( <i>crataegus monogyna</i> )	Schwarzer Holunder ( <i>sambucus nigra</i> )
Liguster ( <i>ligustrum vulgare</i> )	Wolliger Schneeball ( <i>viburnum lantana</i> )

##### **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).

#### **4. Allgemeiner Hinweis**

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

## **Rechtsgrundlagen**

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

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

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

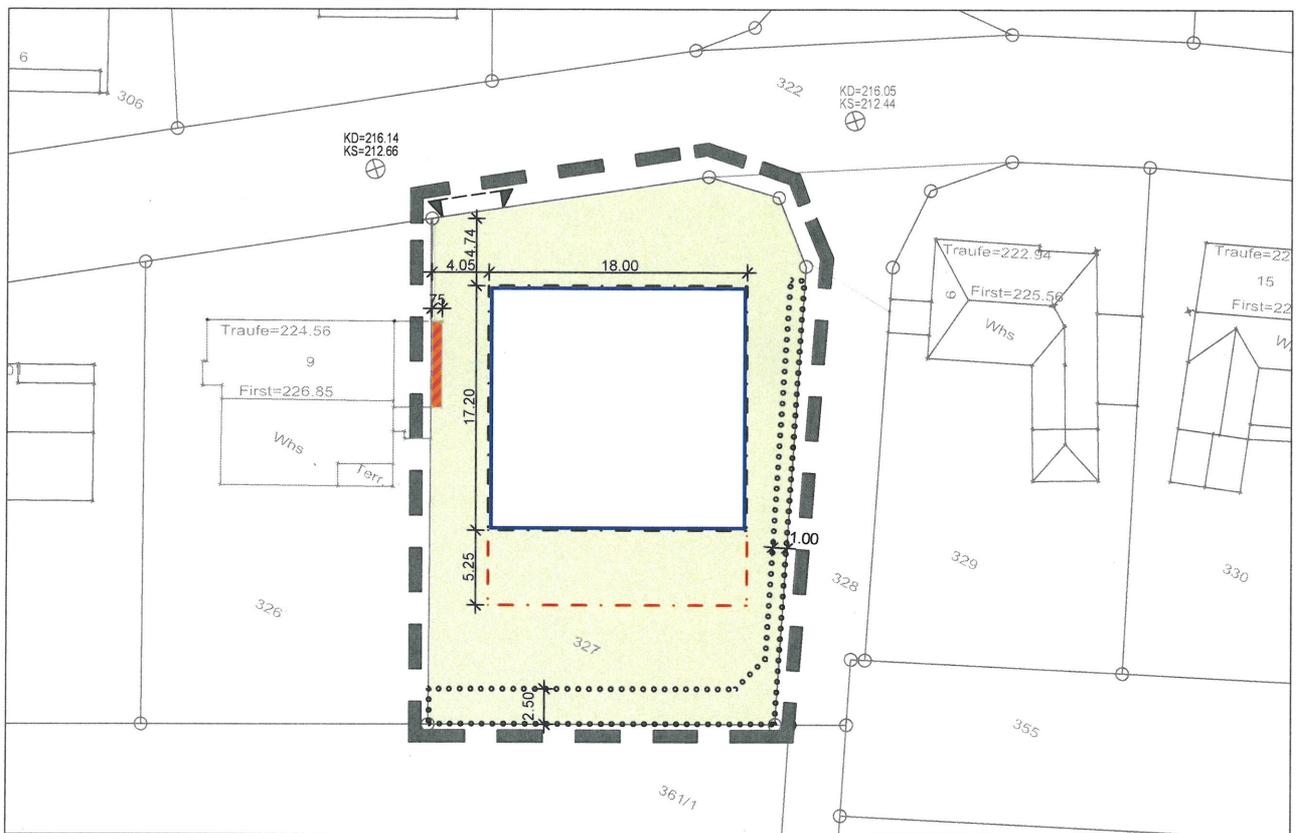
### **In-Kraft-Treten**

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: 1:500

Stand der Planunterlagen: September 2018

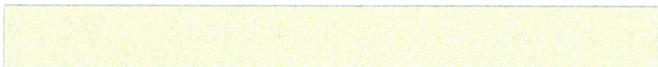
**Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise**  
**Festsetzungen gemäß §9 Abs. 1 BauGB**



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 Abfahrten (Tiefgarage)

**Hinweise :**



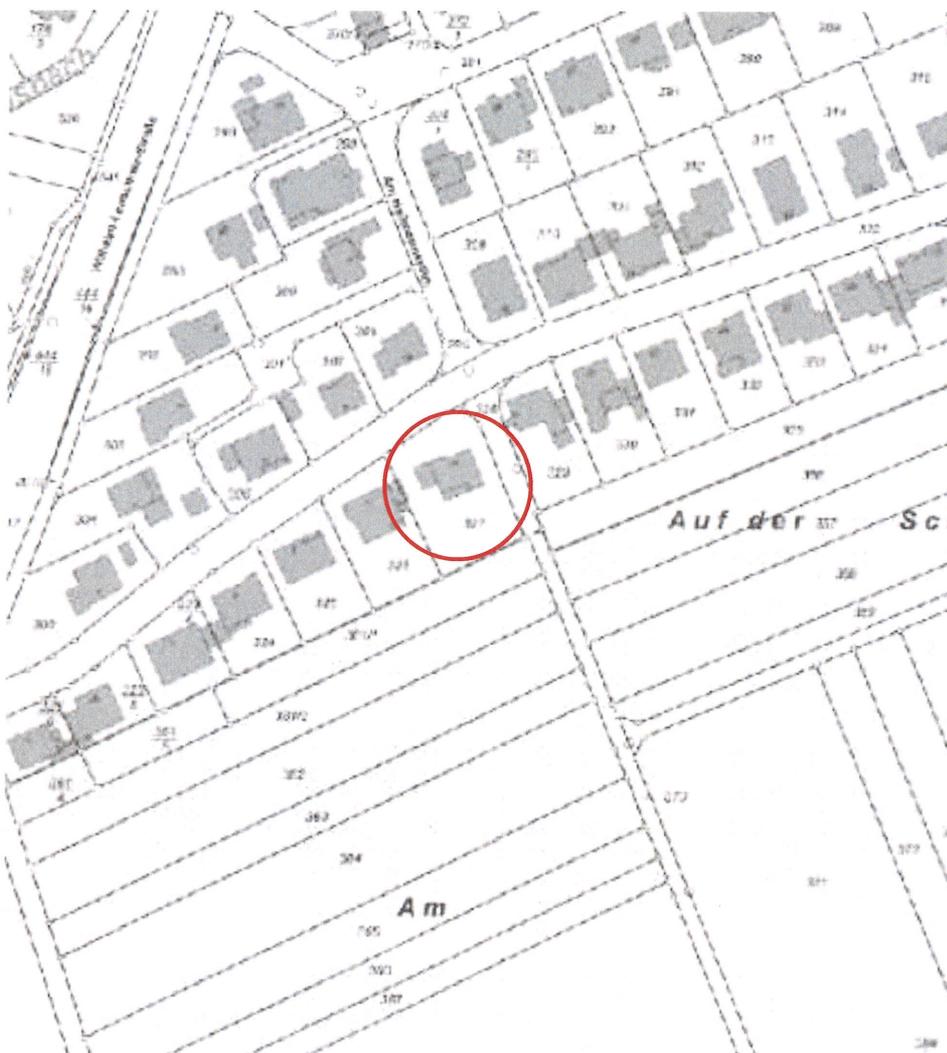
vorhandene Überbauung durch Nachbargrundstück,  
 eingetragene Grunddienstbarkeit.

# Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Auf der Schmelz 11"

Teilplan 2 : Vorhaben- und Erschließungsplan

Übersichtsplan o.M.



**Gemeinde  
Roßdorf**

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan  
Teilplan 1

„Auf der Schmelz 11“

Vorhabenträger  
Dexturis - Bau GmbH

Maßstab 1:250

**Entwurf  
September 2018**

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

## **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

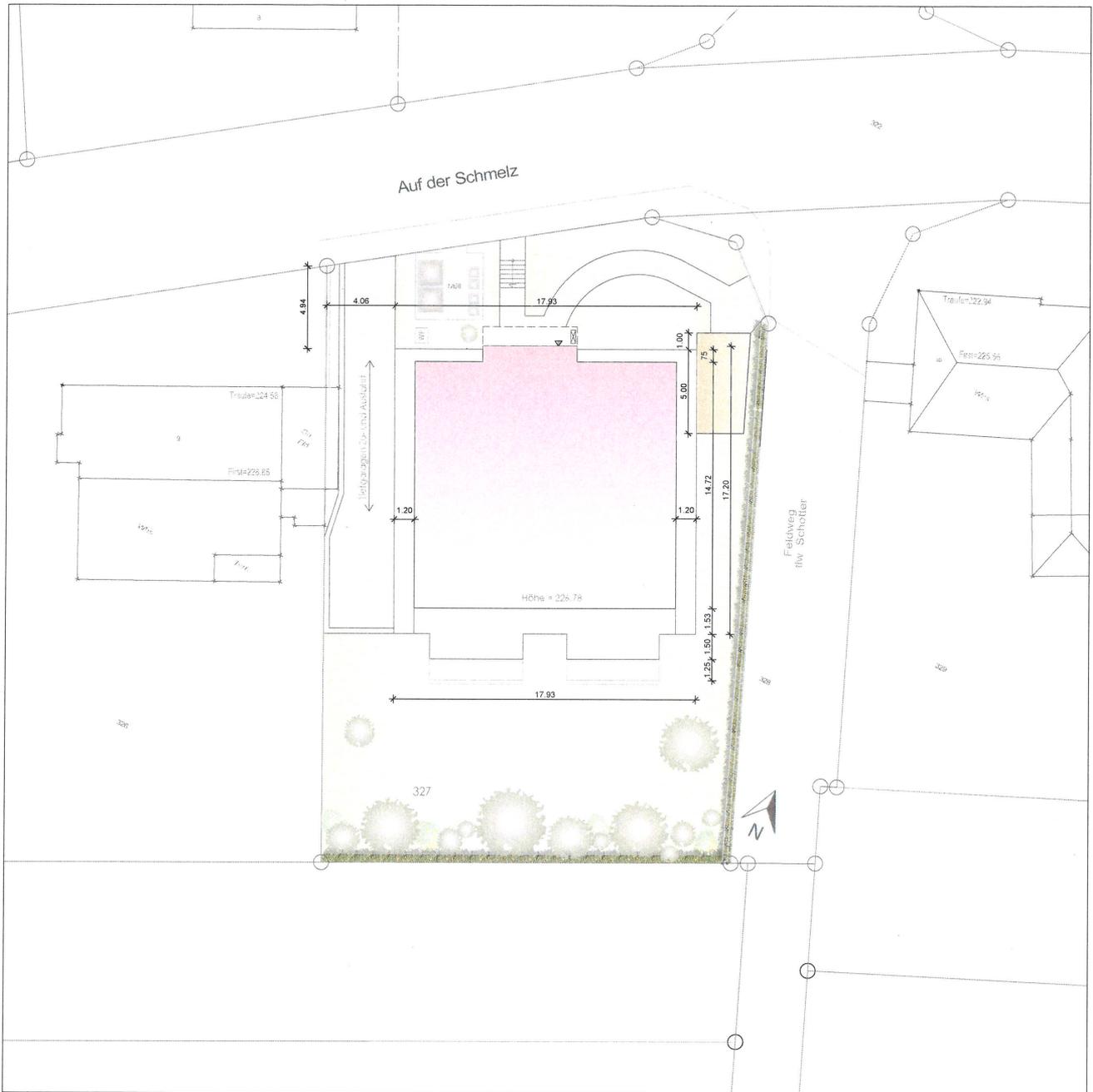
### **In-Kraft-Treten**

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 \_\_\_\_\_

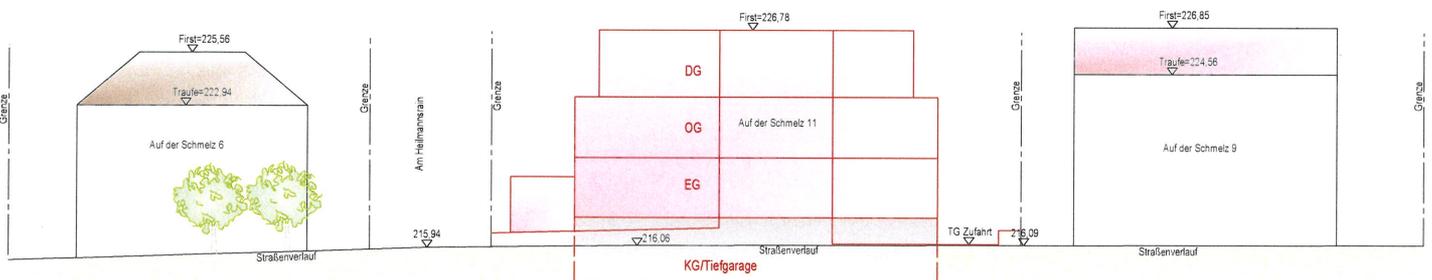
Siegel

Christel Sprößler,  
Bürgermeisterin



M: 1:250

Stand der Planunterlagen: September 2018



M: 1:250

Abwicklung